I·IBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
Wien

Ceterum Censeo

Beiträge von Helmut Puchebner zur Wohnungspolitik in Österreich 2004-2022

Herausgegeben von

Wolfgang Amann und Walter Fuchs

Februar 2023

CETERUM CENSEO. BEITRÄGE VON HELMUT PUCHEBNER ZUR WOHNUNGSPOLITIK IN ÖSTERREICH 2004-2022

Anlässlich seines 80. Geburtstags

Herausgeber:
FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann
Sektionschef i.R. Dr. Walter Fuchs

Februar 2023

IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
PF 2, A 1020 Wien
FN 193068 z Handelsgericht Wien
Tel. + 43 1 968 60 08
Mail: office@iibw.at
Internet: www.iibw.at

Zitiervorschlat:
Amann, W., Fuchs, W. (Hrsg., 2023): Ceterum Censeo. Beiträge von Helmut Puchebner zur Wohnungspolitik in Österreich 2004-2022 (Wien; IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH). ISBN Nr. 978-3-902818-34-8

INHALT

Ceterum Censeo – Kommentare zur Wohnungspolitik 6

Ceterum Censeo 2004 8
Kaufoption und Umsatzsteuer 9
Finanzausgleich und Wohnbauförderung 10
Steuerfreie Hauptmietzinsreserve 11
Brieffachanlagenverordnung 12

Ceterum Censeo 2005 13
Die SPÖ hat sich im vergangenen November ein neues Wohnbauprogramm gegeben 14
Hausbesorgergesetz-Gespenst 15
Berechtigung der Auslaufannuität 16
Finanzverwaltung und Förderung 17
Expertengespräche zur Wohnrechtsnovelle 2005 18
Regierungsvorlage zur Wohnrechtsnovelle 2006 19

Ceterum Censeo 2006 20
Interessenvertretung 21
Wohnrechtsnovelle 2006 22
Nutzen der Wohnbauförderung 23
Wohnrechtsnovelle 2006 umgesetzt 24
Rechtsformübergreifende Gebäudebewirtschaftungsregeln 25

Ceterum Censeo 2007 26
Regierungsprogramm und Wohnen 27
Preisangemessenheit von Grundstücken in Wien 28
Leopold Kunschak Preis für KR Helmut Puchebner 29
Mietvertragsklauseln 30
BTVG-Novelle 31
ÖNORM A 4000 zur Betriebskostenabrechnung 32

Ceterum Censeo 2008 33
Prüfung durch den Rechnungshof 34
Eigenkapitalverzinsung 35
Wolfgang Großruck und Albanien 36
Wünsche an den Gesetzgeber 37
„Wahlzuckerln“ 38
Ringstraßenarchitektur 39

Ceterum Censeo 2009 40
Einlagensicherung 41
Einfamilienhäuser und MRG 42
Pflicht zur Erneuerung der Therme 43
„Die Sorgen der gewerblichen Bauträger“ 44
Wirtschaftscrash 45
Güterichtlinie für Hausverwaltungen 46

Ceterum Censeo 2010 47
Miete mit Kaufoption 48
„hausbesorger neu“ 49
Förderungen sollen gekappt werden?! 50
Wohnen in Regierungsprogrammen 51
EU-Energieeffizienzrichtlinie 52
„Käse aus Holland“ 53

Ceterum Censeo 2011 54
Parlamentarische Enquete 2011 55
Gemeinderatswahlen in Wien sind geschlagen 56
Wichtige Erkenntnisse als Nebenprodukt 57
Freiheitliche Unterstellungen 58
Sanierung versus Neubau 59
EAVG 2012 60

Ceterum Censeo 2012 61
Reduktion der Wohnbauförderungsmittel 62
Stabilitätsgesetz 2012 63
Klausenentscheidung 64
„Ein weiterer Anlauf zum WGG“ 65
Bernd Scherz 66
Kontraproduktive Abzocke des Austrian Standards Institute 67

Ceterum Censeo 2013 68
Wahlkampfschatten 69
Unerwartete EU-Auswirkungen 70
Vermischtes71
Wien setzt Schritte zur Dämpfung der Wohnbaukosten 72
Eigentumsforcierung 73
Wahlnachlese 74

Ceterum Censeo 2014 75
Mietrecht 76
Käse aus Holland zur zweiten 77
Nachschlag zum „Käse aus Holland“ 78
WGG Runde im BMWFW mit Ländern 79
Nachlese 20. St. Wolfganger Tage 80
WGG Optionsausübung 81

Ceterum Censeo 2015 82
Grüne Wiener Wünsche 83
Wien will Wiedereinführung des Hausbesorgergesetzes 84
„Leistbares Wohnen“ 85
Auslaufannuitäten 86
WBIB-G: Wohnbauinvestitionsbank 87
Reduktion der Grundmiete 88
§ 15g WGG 89
WGG-Novelle 2015 90
Mehr- und Mindertilgung 91
Gehälter von GBV 92
„Zieselgerechtes Bauen! 93

Ceterum Censeo 2017 94
OGH kippt Auslegung zu § 15c lit. a WGG 95
Dr. Karl Korinek 96
Neuer ÖMB-Präsident 97
Die Welt des Wohnens funktioniert nur mit Hausverstand 98
Nobody is perfect 99
Wohnungsgemeinnützigkeit = Konsumentenschutz 100

Ceterum Censeo 2018 101
Regierungsprogramm Wohnen 102
Zeit für authentische Interpretationen 103
Dr. Sommer vor den Vorhang! 104
Mut zur Wiederholung 105
Dauerbrenner 106
Entschließungsantrag zum WGG 107

Ceterum Censeo 2019 108
Was sind Verträge wert? 109
Rasche Umsetzung des Entschließungsantrages zum WGG 110
Einmal gemeinnützig, immer gemeinnützig 111
WGG-Novelle 2019 112
Ansparen im WGG 113
Makler im Kreuzfeuer der Politik 114

Ceterum Censeo 2020 115
Die Hoffnung stirbt zuletzt 116
Coronavirus beeinflusst alle Lebensbereiche 117
Corona hat uns auch legistisch im Griff 118
Nachdenken erlaubt 119
WEG-Novelle in Vorbereitung 120
Corporate Governance Kodex 121

Ceterum Censeo 2021 122
Corona: Erste Auswirkungen 123
Mögliche Auswirkungen des § 15h WGG 124
Rügepflicht im Spannungsverhältnis zwischen § 15a Abs. 2 und § 16 Abs. 8 MRG 125
WEG-Novelle auf Raten 126
Covid-19 im Lichte des § 1104 ABGB 127
GRVO-Budgetbegleitgesetz 128

Ceterum Censeo 2022 129
Ökosoziales Steuerreformgesetz 2022 130
Rasche Flüchtlingshilfe 131
Die Mechanismen des Marktes 132
Die WGG-Novelle 2022 133
Preisbremsen im Wohnbau 134
EWG – eine lex imperfecta – oder wie schaffe ich es, gute Ideen zu zerbröseln 135

CETERUM CENSEO – KOMMENTARE ZUR WOHNUNGSPOLITIK

Seit 2004 kommentiert der Anonymus „Cato“ die österreichische Wohnungspolitik. Wer weiß nicht, dass kein anderer als Helmut Puchebner hinter diesem Kürzel steht. „Ceterum Censeo“ war damit ein früher Vorläufer dessen, was heute als „Blog“ bezeichnet wird.

Was macht diese Kommentare so einzigartig? Helmut Puchebner hat mit ihnen begonnen, als andere im selben Alter schon in Pension gingen. Seiner bemerkenswerten Konstitution geschuldet war er in der Lage, weiterhin im innersten Zirkel der Wohnrechtsentwicklung zu verbleiben. Er war und ist in höchstem Maße geschätzt als ein inniger Kenner aller Wohnrechtsmaterien, vielleicht aber mehr noch als ein „lebendes Gedächtnis“ der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Die bisher über 110 erschienen Kommentare aus fast zwanzig Jahren – der Jubilar wird nicht müde, weiter zu publizieren – bieten einen einzigartigen Überblick über die vergangenen zwanzig Jahre der österreichischen Wohnbaupolitik. Dies ist deshalb von hoher Relevanz, weil in sich in dieser Zeit des international höchst angesehene österreichische Modell des leistbaren Wohnens maßgeblich weiterentwickelt hat. Die vielschichtigen Innovationen sind in etlichen wissenschaftlichen Arbeiten dokumentiert. Keine von jenen ist aber in der Lage, die Lebendigkeit des Innovationsprozesses der Wohnungsgemeinnützigkeit in Österreich auch nur annähernd so lebensnah zu dokumentieren, wie die Kommentare von Helmut Puchebner.

Erschienen sind Puchebners Kommentare stets in der zweimonatlich erscheinenden Verbandszeitschrift der Arge Eigenheim, der Interessenvertretung der bürgerlichen gemeinnützigen Bauvereinigungen. Sie hieß bis vor wenigen Jahren „bbk – Bau- und Bodenkorrespondenz“ und seit 2019 „Zukunft.Wohnbau“. Die Arge Eigenheim repräsentiert annähernd 100 soziale Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Größe aus allen Regionen des Landes, die zusammen mehr als einer Million Österreicher:innen in großer Zuverlässigkeit ein Dach über dem Kopf geschaffen haben. Die Mitgliedsunternehmen sind für annähernd 10% des österreichischen Wohnungsbestands verantwortlich. Puchebner hat in dieser Interessengruppe ebenso wie im Gesamtverband der gemeinnützigen Bauvereinigungen – Revisionsverband viele und über lange Zeit die höchsten Funktionen bekleidet. Gleichzeitig war er in mehreren Bauvereinigungen jahrzehntelang in Leitungsfunktionen tätig. Sein ausgeprägte soziale Ader zeigt sich auch darin, dass er viele Jahre lang Präsident des Österreichischen Mieterbundes war.

Viele Erfolge, aber auch Misserfolge der Politik im Allgemeinen, des gemeinnützigen Wohnungswesen im Besonderen, werden vom Helmut Puchebner in launischer Weise, jedoch äußerst kritisch erörtert. Ist doch die Wohnungspolitik der Ausgangs- und Mittelpunkt des Lebenswerkes des Jubilars, wobei er niemals seine politische Überzeugung verleugnet hat: Das ist der soziale Wohnbau und die Eigentumsbildung für breite Bevölkerungsschichten: Heute haben wir das Problem der weltweit horrend steigenden Wohnkosten, die besonders in jenen Staaten explodieren, die nicht einmal ansatzweise eine soziale Wohnbaupolitik betreiben, wie dies in Österreich der Fall ist. Dieser Politik ist es zu verdanken, dass bei uns diese Kostenexplosion immer noch abgefedert wird.

Basierend auf der christlichen Soziallehre konnte Helmut Puchebner seine ausgezeichnete wirtschaftliche Kompetenz in seinen vielen Funktionen in der Wohnungsgemeinnützigkeit einbringen. Sein exzellentes breites Fachwissen unterstützte ihn beim Einsatz seiner sozialen Kompetenz, nämlich in der Entwicklung von Lösungskapazitäten.

Er war ein ausgezeichneter Netzwerker, wofür er sich einerseits als Multifunktionär eine breite formelle, andrerseits mit seinen weitreichenden und tiefen freundschaftlichen Beziehungen eine unerschöpfliche informelle Basis schuf. In seinen Beiträge leuchten immer wieder Ablehnung von Profitgier und sein Interesse am Gemeinwesen auf.

Nicht unerwähnt soll bleiben, dass sich in Ceterum Censeo auch die besondere Beziehung des Jubilars zur Wohnbauforschung zeigt: Er war aktiv tätig im Vorstand der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW), des Instituts, dem der Mitherausgeber dieses Bandes Wolfgang Amann viele Jahre lang vorstand. Weiters ist er seit Anfang der 1990er Jahre Mitglied des Niederösterreichischen Wohnbauforschungsbeirats und bestimmt damit die Richtung der Innovation im Wohnbau maßgeblich mit. Denn die Wohnbauforschung war und ist ein wichtiges Instrument für Puchebner, um wohnungspolitische Entscheidungen vorzubereiten bzw. „vor-politisch“ zu diskutieren. Ceterum censeo!

Zutreffend bezeichnet er sich selbst gerne als „Wohnungswirt“, wobei diese Berufsbezeichnung in Österreich im Gegensatz zu Deutschland nicht etabliert ist. Die sich bei der Zusammenstellung der langen Liste der Glossen ergebende Kenntnis deren abwechslungsreicher Inhalte ergab aufgrund der Jahrzehnte langen Zusammenarbeit und der persönlichen Freundschaft der Herausgeber zu Helmut Puchebner, der oft freundschaftlich, aber immer mit großem Respekt „unser Brummerl“ genannt wird, zusammenfassend folgende kurze Laudatio: Ceterum censeo: Quaerantes aedificantesque domicilia innumerabiles celebrant bonus vilicum habitatum.

Bei der Zusammenstellung dieses Bandes haben die Herausgeber mehrere Quellen angesprochen. Besonderer Dank gebührt der Österreichischen Nationalbibliothek, der Bibliothek der Arbeiterkammer Österreich und der Geschäftsstelle der Arge Eigenheim mit ihrem Team.

Für weitere Informationen zum Jubilar empfehlen wir einen Blick in den Wikipedia-Eintrag zu seiner Person. Der Vergleich macht uns sicher, der Rest steht auf Wikipedia: Helmut Puchebner – Wikipedia. Ad multos annos! - ceterum censeo!

die Herausgeber

FH-Doz.Dr.Wolfgang Amann
Geschäftsführer des IIBW

Dr.jur. Walter Fuchs
Sektionschef im Wirtschaftsministerium i.R.

Februar 2023

CETERUM CENSEO 2004

Die Umsatzsteuer bedeutet für den Wohnbau einen wesentlichen Kostenfaktor, je nach Rechtsform einmalig oder auf Bestandsdauer. Der Gesetzgeber wollte daher im Gemeinnützigkeitsbereich im Interesse der Wohnungssuchenden eine Optimierung der Kostenentlastung im sogenannten Mietkaufmodell durch eine einseitige Kaufoption des Mieters nach zehn Jahren bewirken, was auch durch eine Feststellung des Bautenausschusses zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz aus 1993 zum Ausdruck kam

Ceterum censeo.....

(so können seither die Baukosten von der Umsatzsteuer entlastet und im Rahmen der Optionsfrist steuerunschädlich durch einseitige Willenserklärung des Mieters bei Vorliegen der gesetzlichen Rahmenbedingungen erworben werden).

Ein Urteil des EUGH über eine Umsatzsteuerfrage der BRD veranlasste jedoch die „ Himmel-Pforte „ - unter Berufung auf dieses Urteil - im September 2003 die zehnjährige Frist im Umsatzsteuergesetz auf zwanzig Jahre auszudehnen, weil der EUGH dies als eine zulässige Möglichkeit eröffnet hatte.

Damit wären die Eigentumsbildungsmaßnahmen des WGG nach dem Optionsmodell äußerst unattraktiv geworden.

Der Hilferuf der GBV wurde von der Politik gehört, verstanden und das Begehren aus der Himmelpfortgasse abgelehnt.

Diese aber ließ sich dadurch nicht beirren und brachte im Dezember 2003 einen Abänderungsantrag im Finanzausschuß ein, der die ursprüngliche Absicht wieder aufleben ließ.

Dank der Aufmerksamkeit der zuständigen Mitarbeiterin im Verbandsbüro konnten Länderverantwortliche und Abgeordnete zeitgerecht sensibilisiert werden, die dann letztlich in einem Kraftakt in der 2. Lesung im Nationalratsplenum den ursprünglich festgelegten politischen Willen wieder herstellten.

Dafür ein herzliches Dankeschön im Interesse aller betroffenen Mieter !

Der „ Himmelpforte „ aber sollte diese „ unverständliche „ Vorgangsweise zu denken geben !

Ceterum censeo..... man darf nicht „ ungestraft „ die politisch Verantwortlichen überrollen !

Cato m.

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2004

Ceterum censeo.....

Die alten Römer hatten ihre Lustren, in denen sie Zeitspannen maßen, wir haben die Finanzausgleiche zwischen Bund, Ländern und Gemeinden, in denen der wirtschaftliche Ertrag (= Steuern) der Republik unter den Staatsgliederungen verteilt wird. Hiezu gibt es zwei Schwerpunktthemen, die – tibetanischen Gebetsmühlen gleich – jedes Mal neu in der Öffentlichkeit diskutiert werden:

Erstens fragt man sich, warum der Bund die Steuern aufbringt und die Länder/Gemeinden sie entsprechend dem Ergebnis des Finanzausgleiches ausgeben dürfen. Die Steuerlast wird daher vom Bürger dem Bund zugeschrieben, die Wohltaten daraus den Ländern und Gemeinden.
Allerdings spricht für dieses System die einheitliche Besteuerung in der Republik. Man stelle sich nur die Wanderbewegungen zu den „Tiefsteuerländern/-Gemeinden" (und die jeweiligen Reaktionen anderer Gebietskörperschaften darauf) vor, wenn diese die Steuerhoheit erhielten.

Zweitens wird jedes Mal ob des großen Verteilungsvolumens die Sinnhaftigkeit der Wohnbauförderung in Frage gestellt; nicht, dass es in einer Demokratie unzulässig wäre, laufend zu evaluieren, sondern die vorgebrachten Argumente sind es, die immer wieder kehren;

a) vom Finanzminister und den ihm zuarbeitenden Experten werden die soziale Treffsicherheit, die Mittelverwendung sowie die Fördersysteme, allen voran die Objektförderung angezweifelt. Dabei wird stets außer acht gelassen, dass die Wohnbauförderung zwar vorrangig ein Sozial-, aber auch ein Wirtschaftsinstrument der öffentlichen Hand ist und dass sie stets als Mittelstandsförderung angelegt war, weil nur ein kleiner Teil der Bevölkerung sich ohne Hilfe angemessen wohnversorgen kann. Nur dadurch ist die breite Basissicherung des Wohnraumes gelungen und damit sind Wohlstand und sozialer Friede in unserem Land gewährleistet sowie laufend Wirtschaftsimpulse im Land gesetzt worden.
Dass eine Objektförderung Voraussetzung ist, Staatsziele, wie Raumordnung, Sanierung und Energieeinsparung wirksam umzusetzen, wird wohl einsichtig sein.
Daß ein vernünftiger Mix mit Subjektförderungen sinnvoll ist, ist auch nicht zu bestreiten.

b) von den Ländern wird die Wohnbauförderung zwar als unverzichtbar angesehen;
durch den – vom Wohnbau entfernten – Mitteleinsatz oder durch den Verkauf der Darlehensrückflüsse, beides zur laufenden Budgetaufbesserung, werden dann aber doch berechtigte Kritikpunkte losgetreten.
Und unverständlich wird es, wenn ein Wohnbauförderungslandesrat sich freut, Wohnbauförderungsmittel in die Straßen zu investieren, sein Nachfolger aber sich prompt über zu geringe Mittelzuweisung durch den Bund beklagt.

Ceterum censeo....
auch heuer (oder vielleicht erst nächstes Jahr) wird es wieder zum Finanzausgleich kommen – und es ist gut so, daß sich die Staatsgliederungen einigen; beide brauchen einander, um das Wohl der Österreicher wegen.
Das Wort „Ausgleich" beinhaltet schon den Vergleich; nur soll er nicht die notwendige Wohnbauförderung vernichten! Auch die jungen Bürger haben Anrecht auf eine angemessene Wohnversorgung ! Man kann nicht stets den Generationenvertrag im Mund führen, ihn aber nicht erfüllen!

Cato

STEUERFREIE HAUPTMIETZINSRESERVE

Der Verfassungsgerichtshof hat im Dezember 2003 den pauschalierten Steuerabzug bei der Errechnung der Hauptmietzinsreserve ersatzlos gekippt.
Als Grund hiefür wird die gleichheitswidrige Behandlung von Mietern bei einer vorläufigen bzw endgültigen Erhöhung des Mietzinses wegen Durchführung von Erhaltungsarbeiten (nicht jedoch die verschieden hohen steuerlichen Belastungen zwischen Körperschaftsteuer und Einkommensteuer, verstärkt durch die letzte Steuerreform) angegeben. Eine Sanierung der steuerlichen Rechtslage erscheint dem VfGH nicht notwendig.

Ceterum censeo.....

Die politisch Verantwortlichen werden jedoch nicht umhin kommen, eine Lösung zu finden, die die laufende Erhaltung ohne „steuerliche Behinderung" erleichtert.

Es böte sich hier an, auch unter Berücksichtigung der anzustrebenden Harmonisierung, etwa einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der fiktiv im Hauptmietzins und damit in den Einnahmen der Hauptmietzinsreserve enthalten ist, etwa in der Höhe der Grundstufe gemäß den Bestimmungen des WGG, als steuerfrei anzulegen, was jedenfalls die Ungerechtigkeiten eines Pauschalbetrages vermeidet.

Auch müsste sichergestellt werden, dass es hierdurch im Mietzinserhöhungsverfahren nicht zu Ungleichbehandlungen kommt.

Die Erfahrungen mit dem WGG beweisen jedoch, dass weitgehend Erhöhungsverfahren vermieden werden, weil durch den EVB ausreichend Vorsorge getroffen werden kann.

Ceterum censeo....

Die ordnungsgemäße Erhaltung unserer Bausubstanz ist wichtig genug, um hiefür steuerliche Anreize zu geben.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 4/2004

Ceterum censeo.....

Mit der Brieffachanlagenverordnung i.V.m. § 14 Postgesetz wurde mit Wirksamkeit 1.7.2006 die Umrüstung von Hausbrieffachanlagen, die für alle Postdienstanbieter zugänglich sein müssen, vorgeschrieben.

Der Gesetzgeber har es sich dabei sehr leicht gemacht. Zwar wurde der Wettbewerbsvorteil der Österreichischen Post (EU- konform) beseitigt, die begünstigten Mitanbieter aber kostenfrei belassen. Eigentlich eine Ungeheuerlichkeit!!! Die nicht unbeträchtlichen Kosten trägt das Haus!!!

So stellt man sich die Umsetzung der Wettbewerbsgleichheit vor!

Zwar fallen diese Kosten gem. § 3 Abs.2 Z.4; allenfalls § 4 Abs.2 Z.2, MRG in die Hauptmietzinsreserve; sowie nach § 14a Abs.2 Z.4 bzw. Z.7 WGG unter EVB- Verrechnung und treffen damit vordergründig den Vermieter (im Fall des MRG auch die Finanzverwaltung durch geringere Ertragsbesteuerung), belasten aber durch rascheren Verbrauch der Reserven tatsächlich den Mieter; im Fall von Wohnungseigentum, den Wohnungseigentümer indirekt über die Rücklage oder direkt über die laufende Aufwandsverrechnung.

Und das, obwohl viele auf unerbetene Sendungen keinerlei Wert legen!

Es stellt sich die Frage, ob diese gesetzliche Regelung verfassungskonform ist? Wie hält es die Republik mir der „Unverletzlichkeit des Eigentums" in den Fällen der Umrüstung?

Ceterum censeo....

Jedenfalls ist es politisch gesehen eine „Wettbewerbsverzerrung" zwischen Verbrauchern und Lieferanten. Diese „Zwangsbeglückung" zu Lasten Dritter kann wohl auch nicht als EU-Wettbewerbsfreiheit verstanden werden!

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 5-6/2004

CETERUM CENSEO 2005

Ceterum censeo

Die SPÖ hat sich im vergangenen November ein neues Wohnbauprogramm gegeben.

Es finden sich darin bemerkenswerte Ansätze und alte ideologische Hüte:

Das klare Bekenntnis zur Wohnbauförderung, die die SPÖ nicht als Sozialhilfe missverstanden haben will, zur Sicherung und Zweckbindung der Förderungsmittel in der Verantwortung der Länder für die Wohnwirtschaft, die Subjektförderung und das Wohnumfeld sowie für die Gewährleistung der Wahlfreiheit zwischen den unterschiedlichen Wohnformen, erscheinen u.a. als bemerkenswerte Festlegungen der großen Oppositionspartei; Positionen, die freilich für Kenner der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft fast schon selbstverständlich sind.

Das klare Bekenntnis zur Wohnungsgemeinnützigkeit erfreut ebenso wie die Klarstellung, dass neben Mietwohnungen auch Eigenheime und Wohnungseigentum (zur Selbstnutzung) gefördert werden sollen.

Nicht verständlich erscheint allerdings die Feststellung, dass die befristeten Verträge zur Regel wurden, übersieht man ja hierbei den 25%igen Abschlag sowie die Mindestbefristung bei Wohnungen und das verkürzte Kündigungsrecht des Wohnungsmieters.

Ganz und gar kontraproduktiv wäre die geforderte Wiedereinführung von (gesetzlichen) Mietzinsobergrenzen, die zur Marktverzerrung führen und das Ablöseunwesen wieder auferstehen lassen würde.

Die gewünschte Herausnahme der Grundsteuer und der Versicherungsprämien aus dem Betriebskostenkatalog hätte eine Schmälerung der Hauptmietzinsreserven, die der Instandhaltung dienen, zur Folge und würde die Begehrlichkeit der Finanzverwaltung auf Erhöhung der Einheitswerte nur steigern.

Unverständlich ist auch die Forderung, Maklerhonorare ausschließlich den Vermieter zahlen zu lassen; demnach würden die Makler naturgemäß nur mehr Vermieterinteressen vertreten.

Auch die Feststellung, dass das derzeitige Wohnungseigentumsgesetz ausschließlich auf die Verwalterinteressen ausgerichtet ist, lässt daran zweifeln, ob die Programmersteller sich näher mit dem WEG auseinandergesetzt haben.

Soweit nur einige Inhalte, die dem Verfasser besonders bemerkenswert erscheinen. Ceterum censeo.... schwarz-weiß kann nie eine sinnvolle politische Sichtweise sein!

Cato

PS.: Interessant erscheint, dass fast zeitgleich die von der SPÖ dominierte Arbeiterkammer Wien die langjährige, beliebte und laufend beanspruchte Wohnbauförderungsaktion mit 30. 11. 2004 einstellte; die Wohnungswerber werden es danken!

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 1/2005

Ceterum censeo

Immer wenn es in Wien kräftiger schneit, wird das „Hausbesorgergesetz-Gespenst" von manchen Seiten beschworen, gleich dem „Loch-Ness" der Hundstage.

Man bejammert auch gelegentlich, dass die Hausbesorger abgeschafft wurden, was natürlich völliger „Holler" ist.

Nicht der Berufsstand wurde vom Gesetzgeber beseitigt, sondern das lange Beharren auf einem unzeitgemäßen Gesetz (zum überwiegenden Nachteil der Bewohner) durch Interessensvertreter der Hausbesorger hat dazu geführt, dass neue Verträge nicht mehr unter dem Regime des HBG stehen, was natürlich die Gestaltungsmöglichkeiten des Marktes erweitert hat, zumal jeder verantwortungsvolle Vermieter/Eigentümer die Betriebskosten im Interesse der Bewohner so gering wie möglich halten will. Man kann auch sagen, die „Beharrer" haben sich selbst wegrationalisiert.

Unbestritten ist, dass ein pflichtbewusster Hausbesorger dem Wohnhaus und damit auch seinen Bewohnern viele Vorteile bringt. Es haben daher auch viele GBV und andere Großvermieter neue Vertragsformen gefunden, die einen „Hausbesorger neu" (Hausbetreuer) zu günstigeren Bedingungen ermöglichen. Natürlich wurde auch an diverse Reinigungsfirmen ausgelagert, was grundsätzlich früher ebenso möglich war.

Als ein Verbandstag der GBV in einem einhelligen Beschluss, der von der Kärntner Landesgruppe initiiert wurde, die Abschaffung des Hausbesorgergesetzes forderte, haben die Hausbesorgervertreter keinerlei konstruktive Reaktionen gesetzt, die damals sicher nur zu einer sinnvollen Modifikation des HBG geführt hätten. Als Jahre später der Gesetzgeber ernst machte, war die Empörung groß, aber nicht mehr zielführend.

Daraus sollten alle notorischen „Verhinderer" lernen.

Auch die nach einer zu langen „Protestpause" angeleierten Kollektivvertragsgespräche führten bisher zu keinem Erfolg, weil die Vermieter/Eigentümer die Vorteile der „Freiheit" kennen lernten, ohne ihre Vertragspartner sittenwidrig auszubeuten.

Ceterum censeo… „der Krug geht so lange zum Brunnen, bis er bricht…" Dieses Sprichwort veranlasst manchmal auch die Politik, unerwartete, aber sinnvolle Konsequenzen zu ziehen.

Cato

Ceterum censeo

Von Zeit zu Zeit wird die Berechtigung gemeinnütziger Bauvereinigungen in Frage gestellt, nach Refinanzierung der Bauten eine Miete einzuheben, da ja der Mieter die Baukosten bezahlt habe.

Abgesehen davon, daß dieses Argument nur dann zuträfe, wenn es vom Erstbezug bis zur erfolgten Refinanzierung keinen Mieterwechsel gegeben hat, wird folgendes übersehen:

Es handelt sich auch bei gemeinnützigen Bauvereinigungen um Mieten, die als Entgelt für die Überlassung von Wohnraum durch den Eigentümer an Mieter anzusehen sind. Die Tatsache, daß die GBV an die Kostendeckung gebunden sind und die Mieter davon ausgehen können, daß nur die gesetzlichen Mietbestandteile zur Verrechnung gelangen, eröffnet den Mietern keineswegs das Recht, davon abzuleiten, daß nach Tilgung von Kostenbestandteilen, die Miete entsprechend zu reduzieren wäre, da die Mietobjekte weiterhin Eigentum der GBV bleiben.

Der Gesetzgeber hat vielmehr eine Deckelung der Miete nach Refinanzierung mit dem um 30% geminderten burgenländischen Richtwert vorgenommen, welche seinerzeit in etwa der Kategorie A-Miete entsprochen hat, wobei eine befristete Zuführung zum EVB vorgesehen ist.

Eine „ Nullmiete" würde wohl einer Enteignung gleichkommen, für die keine verfassungsrechtliche Deckung vorläge. Abgesehen davon wäre sie ungerechtfertigt und würde volkswirtschaftlich verfehlte Preisverzerrungen mit sich bringen, die in den meisten Fällen auch zu einer sozialen Schieflage führen.

Die Tatsache, dass den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Entgeltgestaltung ohne Gewinnerzielungsabsicht auferlegt ist, verbietet nicht generell eine Gewinnbildung. Vielmehr ist den GBV eine restriktive Gewinnverwendung aufgetragen, um sicherzustellen, daß das Vermögen nur gesetzeskonform verwendet wird, wobei die Nichteinhaltung unter Sanktionen gestellt ist.

Ceterum censeo… es wird eine Behauptung nicht deswegen richtiger, weil sie – vorwiegend in Vorwahlzeiten – wiederholt wird.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 3/2005

Ceterum censeo

Die Finanzverwaltung hat offensichtlich Probleme mit Förderungsmaßnahmen für den Wohnbau

Innerhalb zweier Jahre wurde neben den „Schaukämpfen" rund um den Finanzausgleich, bei dem lange Zeit ein Hauptthema die Wohnbauförderungsleistungen des Bundes waren, die KEST-Befreiung durch einige FLD sowie in zwei erfolglosen Anläufen der Zeitraum für die Vorsteuerberichtigung für Mietbauten in Frage gestellt.

Der neueste Anschlag ist der gepalnte Wegfall der KEST-Begünstigung für Emissionen der Wohnbaubanken.

Dies mag in einer Zeit des Zinsentiefstandes nicht so tragische Auswirkungen haben, da ja derzeit anderweitig günstige Refinanzierungsmaßnahmen möglich sind. Bei Zinsenanstieg schlägt der Förderungsentfall aber jedenfalls voll auf die Wohnungsaufwandsbelastung durch.

Unabhängig von der Zinsenbegünstigung wirkt sich diese Förderungsmaßnahme aber jedenfalls direkt bau- und damit beschäftigungswirksam aus, weil die Gelder der Wohnbaubanken zweckgebunden sind.

Außerdem wird eine sichere Zukunftsvorsorge für den Mittelstand gefährdet, beendet man diese Förderungsmaßnahme.

Den Gipfelpunkt an Zumutung bedeutet aber der Begutachtungszeitraum vom 11. bis 18. 5. 2005, in welchen das Pfingstwochenende fällt; wenn man nunmehr hört, dass dieses Vorhaben schon lange von der Finanzverwaltung (geheim) erwogen wird, kann man diese überfallsartige Begutachtung durchaus als eine Verhöhnung der Rechtsstaatlichkeit sowie als nachträglichen Korrekturversuch des Finanzausgleiches ansehen, da ja die Förderungsmaßnahmen für den Wohnbau gesamt zu sehen sind.

Ceterum censeo… wann wird die Finanzverwaltung zur Kenntnis nehmen, dass sie nicht als Staat im Staat agieren darf?

Cato

Ceterum censeo

Seit mehr als einem Jahr wurden Expertengespräche auf den verschiedensten Ebenen über eine Wohnrechtsnovelle 2005 (WRN 2005) geführt:

Ausgehend vom dringenden Sanierungsbedarf im Übergangsrecht des WEG, um drohende Rechtsunwirksamkeiten bei Wohnungseigentumsbegründungen – ausgehend von Nutzwertfeststellungen nach altem Recht, die teilweise verbüchert wurden – zu beseitigen, wurde an Adaptierungen des WEG, aber auch des MRG (z. B. Thema „Bleirohre") gearbeitet und durchaus befriedigende – über die vorgenannten Themen hinausgehende – Vorschläge erzielt. Auch am WGG wurden sinnvolle und notwendige Adaptierungen erarbeitet.

Schließlich bereitete das Justizressort unter Mitwirkung des Wirtschaftsministeriums (WGG) eine Regierungsvorlage (nach vorangehender Begutachtung) vor, welche dem Ministerrat zur Beschlussfassung als WRN 2005 vorgelegt hätte werden sollen.

Dazu kam es jedoch bis zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Artikels nicht… Leider !!!!!

Eine Forderung des kleineren Regierungspartners bremste die federführende Justizministerin, die – wie man hört – durchaus gewillt war und noch sein dürfte, die Regierungsvorlage einzubringen.

Eine Uraltforderung aus diversen Wahlkämpfen war der Bremsklotz, nämlich die Forderung nach der Kontrolle der Gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den Rechnungshof: Eine Hypertrophie und Systemwidrigkeit erster Ordnung, wie Brancheninsider und Verfassungskenner ohne Zögern feststellen, die zur Umsetzung einer Verfassungsbestimmung bedarf:

Die GBV sind – wenn auch durch enge gesetzliche Bindungen in ihrer Gebarung, Gewinnverwendung, ihrem Kapitaleinsatz, ihrem Geschäftskreis und ihrer Preisbildung beschränkt – nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen organisiert und sind zu überwiegendem Anteil im privaten, besser im nicht öffentlichen (Gebietskörperschaften, Körperschaften öffentlichen Rechts, im überwiegend öffentlichen Eigentum befindlichen Einrichtungen) Besitz; auf sie findet u. a. – unabhängig von ihrer Rechtsform – das Genossenschaftsrevisionsgesetz Anwendung, welches neben der bloßen Abschlussprüfung jeder Kapitalgesellschaft eine Gebarungskontrolle – wie sie auch der Rechnungshof vornimmt – vorsieht; darüber hinaus erfolgt durch den Revisionsverband eine Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des WGG; alles geregelt durch eine eigene Verordnung des BMWA (Prüfungsrichtlinienverordnung)

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen unterliegen aber auch der behördlichen Aufsicht durch die zuständigen Landesregierungen, welche bescheidmäßig allfälliges Fehlverhalten durch Zwangsmaßnahmen wirksam abstellen können; der Revisionsverband prüft daher als Organ der Landesregierungen und berichtet diesen.

Der Rechnungshof hat schon bisher die Möglichkeit – ihm Rahmen der Kontrolle der Landesregierungen – alle Prüfberichte und Wohnbauförderungsakte einzusehen und daher auch die Aufsichts- und Förderungsmaßnahmen zu bewerten. Bei den seltenen Fehlverhalten von GBV waren es die Prüfungen des Revisionsverbandes, die zu Maßnahmen führten, die auch öffentlich bekannt wurden.

Schließlich kann jedermann bei den Landesregierungen die wesentlichsten Prüfungsergebnisse einsehen.

Es wird wohl notwendig werden, um die sinnvolle WRN 2005 flott zu machen, einen Kompromiss der Regierungsparteien herbeizuführen, der – wenn er zustande kommt – berücksichtigen müsste, dass die GBV als Wirtschaftunternehmen einen gesetzlichen, volkswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Arbeitsauftrag haben, der durch wirkungsvolle Prüfungsmaßnahmen nicht verhindert oder nachhaltig beeinträchtigt werden soll.

Ceterum censeo… die WRN 2005 ist es wert, umgesetzt zu werden. Im Unterschied zur WRN 2005, die mit den Stimmen der Regierungsparteien beschlossen werden kann, ist bei einer allfälligen Einführung der Rechnungshofprüfung für die GBV wohl auch die große Oppositionspartei gefordert, Farbe zu bekennen; ohne deren Zustimmung eine Verfassungsbestimmung nicht zustande kommt.

Cato

Ceterum censeo

Die WRN 2006 wurde als Regierungsvorlage eingebracht; gleichzeitig soll es zur Rechnungshofkontrolle gemeinnütziger Bauvereinigungen kommen – als Preis für die WRN 2006 – besser gesagt, damit die kleine Regierungspartei der WRN 2006 zustimmt (hierüber wurde gleichzeitig ein Initiativantrag eingebracht).

Die mangelnde Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme wurde bereits in der letzten Kolumne dargelegt – ebenso, dass dieser Preis – wohl zähneknirschend – zur Kenntnis genommen werden mag, sofern die weitere Kontrolle der GBV nur als ultima ratio und punktuell vorgenommen wird, weil der Auskunftsbedarf des Rechnungshofes nicht befriedigend erfüllt werden konnte.

Stets war allerdings von einer verfassungsrechtlichen Regelung ausgegangen worden. Nun scheint eine einfache gesetzliche Regelung ins Auge gefasst zu werden, womit man sich auf verfassungsrechtlich sehr dünnes Eis begibt.

Mag die Güterabwägung noch immer zugunsten der materiellen, begrüßenswerten Regelungen in der WRN 2006 ausfallen, wenn es bei der fakultativen Kontrollmöglichkeit – wie im bereits eingebrachten Initiativantrag vorgesehen – bleibt; stülpt man allerdings eine komplette zusätzliche Kontrolltätigkeit des Rechnungshofes über die gemeinnützige Wohnungswirtschaft , die die ihr zugewiesenen volkswirtschaftlich wichtigen Aufgaben in der verfassungsmäßigen Balance zwischen der steuerlichen Begünstigung und der gesetzlichen Gebarungs- und Gestaltungsbegrenzung erbringt, wird wohl der Bogen überspannt.

Ceterum censeo..... je mehr an der „Rechnungshofschraube" gedreht wird, desto größer wird die Wahrscheinlichkeit deren Verfassungswidrigkeit oder aber eines ähnlichen Gestaltungsspielraumes bei anderen Organisationen, die dem Genossenschaftsrevisionsgesetz bzw. der Rechtswohltat von Förderungsmaßnahmen unterliegen. **Cato**

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2005

CETERUM CENSEO 2006

Ceterum censeo

Führungsorgane sind dazu berufen, die Linien vorzugeben; sie haben auch die Interessen ihrer Gemeinschaften zu wahren und notfalls zu verteidigen.

Nur muss man auch wissen, dass politisches Handeln oft eine Eigendynamik entwickelt. Wenn eine ungeliebte und sachlich unnotwendige Maßnahme politisch vertreten wird, um eine wichtiger erscheinende Materie über die Bühne zu bringen, dann soll die Reaktion der Betroffenen wohl überlegt werden. Ein allzu heftiges Nein, könnte zur Ansicht führen, man wolle etwas verbergen, was dann zur „ jetzt erst recht" Reaktionen führen kann.

Den „Untergang des Abendlandes" herbeizureden und dementsprechend zu reagieren, mag gerechtfertigt sein, um der Gruppe die eigene Stärke zu beweisen; die Adressaten dieser Aktionen wird das wohl weniger beeindrucken.

Es gibt immer mehrere Möglichkeiten, Interessen wahrzunehmen. Über einen langen Zeitraum hinweg darf man wohl zum Schluss kommen, dass die Bereitschaft, Kompromisse einzugehen, allemal erfolgversprechender sein dürfte, als in „Schönheit unterzugehen". Aber es ist durchaus zulässig auch eine andere Position einzunehmen; nur muss dies auch wechselweise gelten.

Man hat stets in einer pluralistischen Gemeinschaft zu akzeptieren, dass diejenigen keine „Verräter" sind, die nicht der Mehrheitsmeinung anhängen, sondern auf andere Weise versuchen, das Beste für die Gruppe herauszuholen.

Wenn man zu öffentlich vorgetragenen Positionen geschwiegen hat, wird man sich vorhalten lassen müssen, zugestimmt zu haben, auch wenn dies nicht ausdrücklich erfolgt ist.

Es ist halt nicht leicht, als Interessensvertreter überall eine hohe Zustimmung zu erhalten.

Ceterum censeo… manchmal gewinnt man auch den (hoffentlich falschen) Eindruck, dass das Reaktionsverhalten davon bestimmt wird, auf wen man reagiert.

Cato

Ceterum censeo

Die WRN 2006 dürfte wohl nicht mehr in dieser Legislaturperiode umgesetzt werden – auch wenn es durchaus noch diesbezügliche Bemühungen (zumindest bei der Kanzlerpartei) gibt; wie deren Inhalt nach den Wahlen ausschaut, bleibe dahingestellt.

Jedenfalls wäre es durchaus sinnvoll, diese in der Regierungsvorlage geplanten gesetzlichen Änderungen in Kraft treten zu lassen.

Daher ist es mehr als unverständlich, wenn der kleine Regierungspartner die parlamentarische Verabschiedung der von seiner Justizministerin federführend erarbeiteten wohnrechtlichen Bestimmungen mit der Einführung der allgemeinen Rechnungshofkontrolle für GBV junktimiert, die sachlich keinesfalls zu rechtfertigen sind (siehe auch meine Kolumnen 9 u10-10/11-2005).

Anlässlich der parlamentarischen Debatte über die nicht zur Beschlussfassung gelangende WRN 2006 wurde vom Vertreter des freiheitlichen Klubs als Rechtfertigung für die „notwendige" Rechnungshofkontrolle ab Weihnachten 2005 die wöchentliche Bekanntgabe von Fehlverhalten gemeinnütziger Bauvereinigungen angekündigt, worauf bis heute gespannt, allerdings vergebens, gewartet wird.

Nicht, dass es keine Fehler bei Gemeinnützigen Bauvereinigungen geben kann und wird; aber diese treten wohl auch bei allen anderen Wirtschaftsbetrieben auf.
Niemand verlangt aber bei diesen – mit Recht – die Einschaltung des Rechnungshofes.

Bei den GBV gibt es überdies neben einer Fülle von zivilrechtlichen Kontrollmöglichkeiten noch eine wirksame behördliche Aufsicht (mit ausreichenden Sanktionsmöglichkeiten), die von den Ländern wahrgenommen wird und bekanntgewordene Fehler abstellt.

Manchmal hat man den Eindruck, dass einige Vertreter des freiheitlichen Klubs ihre Erfahrungen mit GBV aus dem wohl nicht geglückten, freiheitlich geführten, niederösterreichischen „Versuch" ableiten – hiezu könnte ein Sprichwort einfallen.....

Ceterum censeo.....dennoch gebe ich die Hoffnung nicht auf, dass sich der kleine Koalitionspartner noch besinnt und – ohne unbegründeten Junktim – ein Gesetzeswerk mitbeschließt, auf das er stolz sein kann, nicht zuletzt, weil es seine Justizministerin in wesentlichen Teilen verantwortet.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2006

Ceterum censeo

Die Wohnbauförderungsmittel des Bundes wurden nominell seit 1996 bei etwa 1750 Mio € eingefroren, womit 1996 noch ca. 61.500 Einheiten; hingegen 2004 nur mehr ca. 46.000 Einheiten gefördert wurden.

Die Bundesregierung übernimmt 2006 die Haftung von maximal 900 Mio € für die BAWAG zur Abdeckung von Risken, die nicht durch eine übliche Bankgebarung entstanden sind, um etwa 1,3 Millionen Kunden, 6.200 Mitarbeiter und den Wirtschaftsstandort Österreich abzusichern.

Durch die jährliche Wohnbauförderungsleistung wird nicht nur nachhaltig der Wirtschaftsstandort Österreich und seine Wertschöpfung gesichert sowie Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch überwiegend jungen Familien zeitgemäßer Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Durch die Sanierungsmaßnahme wird ärgerer Schaden hoffentlich vermieden.

Die Zweckmäßigkeit der Wohnbauförderung wird laufend infrage gestellt; die Sanierung hingegen wird einhellig begrüßt.

Werden durch diese Verhaltenswidersprüche nicht Wertinhalte auf den Kopf gestellt?

Es soll wirklich nicht der nationale Schulterschluss rund um die BAWAG kritisiert werden, auch wenn nicht verhehlt werden kann, dass uns dieser bei sorgfältigem Wirtschaften erspart geblieben wäre.

Es darf allerdings erwartet werden, dass die volks- und sozialwirtschaftlich sinnvollen Investitionen von Wohnbauförderungsgeldern, deren Platzierung bei den Ländern liegt, hinkünftig nicht als Verschwendung angeprangert werden; auch wenn es zulässig sein muss, stets über den effizientesten Einsatz dieser Mittel nachzudenken, auch im Lichte, dass es sich hierbei um eine Mittelstandsförderung – mit dem Schwerpunkt auf die Jugend gerichtet – handelt.

Ceterum censeo.....Sanierungsmaßnahmen kann sich unser Staat nur leisten, wenn es die laufende Wertschöpfung, die zum Beispiel von den Wohnbauförderungsmaßnahmen bewirkt wird, ermöglicht.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 3/2006

Ceterum censeo

Wohnrechtsnovelle 2006

Die Wohnrechtsnovelle (WRN 2006) wurde nun doch Gesetz und im BGBl I Nr. 124 verlautbart, nachdem sie vom Bundesrat beeinsprucht – und durch Beharrungsbeschluss vom Nationalrat – noch vor Ende dieser Legislaturperiode – am 13. Juli 2006 entgültig beschlossen wurde, womit sie – wie vorgesehen – im wesentlichen am 1.10.2006 in Kraft tritt.

Die inhaltlichen Schwerpunkte sind schon mehrfach dargelegt worden und bedürfen natürlich einer gesonderten ausführlichen Würdigung, wobei die schon bewährten Einführungsseminare, insbesondere zum WGG, bereits vom GBV-Verband für September 2006 ausgeschrieben wurden. Interessant ist aber auch das „Drumherum" der Gesetzwerdung:

Die Entkoppelung des WGG – und damit der WRN 2006 – von dem Junktim auf Rechnungshofkontrolle der GBV erfolgte durch die Einsetzung eines Unterausschusses des parlamentarischen Justizausschusses, der sich mit der gesetzlichen Anordnung der Rechnungshofkontrolle für alle GBV auseinander zu setzen hat und der vorerst am 23.6.2006 zusammen trat, wobei der Rechnungshofpräsident und vier Experten gehört wurden, wovon ÖVP, SPÖ und die GRÜNEN im Bereich des GBV-Verbandes fündig wurden, der FREIHEITLICHE KLUB-BZÖ sich universitärer Unterstützung versicherte. Ein konkreter weiterer Termin für diesen Unterausschuss wurde nicht vereinbart.

Die WRN 2006 wurde vorerst am 24.5.2006 gemeinsam mit dem Energieausweis-Vorlagegesetz mehrheitlich von den Regierungsparteien vom NR beschlossen.

Die SPÖ kritisierte vor allem – für den Verfasser sachlich schwer begreiflich – das geänderte Mietrecht, die GRÜNEN sahen schwerpunktmäßig die fehlenden Strafbestimmungen im Energieausweis-Vorlagegesetz als störend; das BZÖ wies auf die offene Frage der Rechnungshofkontrolle für die GBV hin. Die Abgeordneten der ÖVP strichen u.a. die Unterstützungsresolution des Verbandstages der GBV hervor.

Der Bundesrat beeinspruchte erstaunlicherweise am 6.7.2006 jedoch nur die WRN 2006, nicht aber das Energieausweis-Vorlagegesetz, welches dadurch nun 8 Wochen nach Beschlussfassung durch den Nationalrat in Kraft gesetzt wird (nicht immer ist konsequentes Verhalten maßgeblich – es werden schon Gründe dafür vorliegen).

Ceterum censeo..... interessant ist zu bemerken, dass im Bundesrat SPÖ und GRÜNE einen gemeinsamen Entschließungsantrag zur WRN 2006 beschlossen haben, deren Inhalt mit den ideologisch festgefahrenen, sachlich kaum zu rechtfertigenden „Uraltkritikpunkten" der SPÖ nahezu wortident ist.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 5/2006

Ceterum censeo

Die Nationalratswahlen sind geschlagen, die Wohnrechtsnovelle 2006 ist in Kraft getreten und die WGG-Verordnungen befinden sich in Begutachtung, man könnte also meinen, fürs erste wäre der Primärbedarf an Wohnrechtsänderungen gestillt; sollte jetzt doch den Rechtsanwendern die erforderliche Verschnaufpause gewährt werden, um sich in die gar nicht so unbedeutenden neuen und arbeitsintensiven gestzlichen Bestimmungen, namentlich im WGG, einzuarbeiten.

Man weiß freilich auch aus der letzten Legislaturperiode, dass das BMJ an rechtsformübergreifenden Bewirtschaftungsregelungen für Gebäude bastelt, was sehr begrüßenswert ist (Arbeitstitel eines Forschungsauftrages der FGW in Kurzform: GEBAG) und dass zum Beispiel die Hausbriefkästen einer Kostentragungsregelung harren.

Freilich geistern darüber hinaus gar nicht so neue Ideen durch die Gegend; so wollen bestimmte Kreise die WGG-Mieten nach erfolgter Refinanzierung der Herstellungskosten de facto auf den EVB reduzieren, was wohl dem Tatbestand der Enteignung gleichkäme – und diesmal kommt (zumindest derzeit) diese Forderung nicht von BZÖ/FPÖ.

Gleichzeitig wird wieder einmal eine Deckelung der MRG-Mieten, wodurch das Ablöseunwesen neuerlich fröhliche Urständ feiern dürfte, und eine Änderung des § 21 MRG (Betriebskostenkatalog) angedacht – wobei gegen eine Modernisierung grundsätzlich nichts einzuwenden ist – allerdings lediglich in Richtung Herausnahme der „eigentümerspezifischen" Aufwendungen, wie Grundsteuer, Versicherungen und Hausverwaltungsentgelt, was – solang es gesetzlich begrenzte – nicht angemessene – Mieten gibt, wohl nicht gerechtfertigt erscheint (gilt natürlich auch für die Kostenmieten nach dem WGG). Die Entfernung der Grundsteuer aus dem BK-Katalog käme darüber hinaus einem Dammbruch gleich, da die Neufestsetzung der Einheitswerte auf den Fuß folgen dürfte. Wenn auch die Mieter fürs erste verschont blieben; die Hauptmietzins- und EVB-Reserven, die der Erhaltung und Verbesserung dienen, würden natürlich ausgeräumt und belasten über diesen Umweg die Mieten; die Wohnungseigentümer und „Häuselbauer" würden jedenfalls sofort über den Kamm geschoren, wenn es zur Neufestsetzung der Einheitswerte käme; aber man glaubt offensichtlich, dass dies die „wirklich Reichen" in diesem Land wären, denen man diese Belastungen getrost umhängen könnte; womit es zu einer veritablen Wohnkostererhöhung käme.

Ceterum censeo… …nicht alles was alt ist, ist auch gut!

Cato

CETERUM CENSEO 2007

Ceterum censeo

Regierungsprogramm und Wohnen

Die neue Bundesregierung wurde angelobt und eine Koalitionsvereinbarung (Regierungsprogramm) liegt vor; wenn auch nur im wesentlichen aus Überschriften bestehend, sind doch die inhaltlichen Schwerpunkte – so auch zum Thema Wohnen – erkennbar und wahrscheinlich festgeschrieben: Vorerst wird neben „Arbeit" und „Gesundheit" „Wohnen" als Grundbedürfnis der Menschen festgeschrieben.

Wohl die wichtigsten Punkte aus unserer Sicht sind die Bekenntnisse zur Wohnbauförderung („die Wohnbauförderung beibehalten", zur Gemeinnützigkeit („ein leistungsfähiges gemeinnütziges Wohnungswesen zu unterstützen") und zu den – rechtlichen und inhaltlichen – Gestaltungsmöglichkeiten des Wohnbaues („die Vielfalt im Wohnbau zu fördern").

Neben vielen – durchaus wesentlichen und interessanten – Detailpunkten finden sich aber auch besonders spannende Ansätze, wie Maßnahmen zur Sicherstellung der Erreichung des nationalen Kyoto-Zieles, die Koordinierung eines nationalen Energieeffizienz-Aktionsprogramms, der verstärkte Einsatz der Nutzung erneuerbarer Energie, die rasche Schaffung bundeseinheitlich harmonisierter barrierefreier Bauordnungen – was unter diesem Punkt des Parteienübereinkommens die Forderung der Einführung von Kriterien des anpassbaren Wohnbaues bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln bedeutet, kann vorerst nur erahnt werden – sowie die Förderung barrierefreien und/oder generationsübergreifenden Wohnens einschließlich des Ausbaues der mobilen Dienste und lebensraumnaher Betreuungsstätten und Wohnformen.

Nicht zu vernachlässigen sind die Ansätze im Koalitionsübereinkommen, die umweltschonendes Wohnen, die Bereitstellung erschwinglicher Wohnungen für junge Menschen oder ein Althaussanierungsprogramm mit dem Schwerpunkt Energiesparen in Aussicht stellen.

Auch ein Dauerbrenner vieler Regierungserklärungen findet sich wieder: „die Gebäudebewirtschaftungsnormen sind auf Harmonisierungsmöglichkeiten hin zu prüfen."

In den Passagen über den Rechnungshof findet sich kein Hinweis, die GBV unter zusätzliche Kontrolle zu stellen (es wird allerdings eine Expertengruppe eingesetzt, die sich u. a. mit der Ausweitung der Prüfungszuständigkeit von Rechnungshof und Volksanwaltschaft hinsichtlich ausgegliederter Rechtsträger, die öffentliche Aufgaben erfüllen, befasst), vielmehr sollen Doppelprüfungen des Rechnungshofes und der Landesrechnungshöfe innerhalb von drei Jahren vermieden werden.

Jedenfalls soll die Volksanwaltschaft auch für Unternehmen zuständig werden, die der Rechnungshofkontrolle unterliegen.

Ceterum censeo.....ich halte in diesem Programm vieles für sehr sinnvoll und mit großen Chancen ausgestattet, die Zukunft des Wohnens seriös zu gestalten. Aber es gibt auch in anderen wichtigen Bereichen sehr vielversprechende Ansätze – es kann eine durchaus spannende XXIII. Gesetzgebungsperiode werden!

Cato

Ceterum censeo

Die Stadt Wien hat mit ihren Bauträgern – vornehmlich den Gemeinnützigen Bauvereinigungen – gute Partner, um den geförderten Wohnbau im Interesse der Wohnungssuchenden zufrieden stellend umzusetzen.
Diese bemühen sich, mit Hilfe der Wohnbauförderung nicht nur preislich erschwinglichen sondern auch qualitativ hochstehenden Wohnraum zu schaffen – sowohl was die Architektur, das Wohnumfeld, die Ausstattung, als auch die energetischen Anforderungen zur Erreichung des Kyotozieles betrifft.
Um diese Anforderungen zu erreichen, werden vor Förderungszusicherung umfangreiche Qualitätssprüfungen vorgenommen.
Ein wichtiges Kriterium ist auch die Preisangemessenheit der Grundstücke.
Es wird zu recht darauf geachtet, dass die Grundstückspreise in sozial verträglichen Höhen liegen, die für den Mieter/Eigentümer der geförderten Wohnbauten auch erschwinglich sind.
Naturgemäß ist in einer Großstadt günstiger Baugrund rar, insbesondere in den inneren Bezirken.
Was läge näher, als zu versuchen, die durchaus vorhandenen Grundreserven der Stadt auch für den geförderten Wohnbau zugänglich zu machen.
Die Stadt Wien ist natürlich grundsätzlich bereit, ihre Grundreserven hiefür zur Verfügung zu stellen.
Allerdings verlangt sie Grundpreise, die jeder andere private Verkäufer gerne erzielen möchte.
Nur überschreiten dann diese Preise bei weitem den geförderten Rahmen, womit diese Liegenschaften in aller Regel für den geförderten Wohnbau verloren sind.

Ceterum censeo… …die Stadt Wien sollte ihre verschiedenen Interessenslagen besser koordinieren und im Zweifelsfall Liegenschaften für den geförderten Wohnbau zu Preisen abgeben, die den von ihr diesbezüglich festgelegten Richtlinien entsprechen und nicht nach dem Motto vorgehen:
„Wer ist stärker? Ich oder ich?“

Cato

LEOPOLD KUNSCHAK PREIS FÜR KR HELMUT PUCHEBNER

Personalia

Leopold Kunschak Preis für KR Helmut Puchebner

KR Helmut Puchebner, langjähriger Obmann-Stellvertreter des Verbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen sowie Vorstand und Aufsichtsrat in Gemeinnützigen Bauvereinigungen wurde mit dem Leopold Kunschak Anerkennungspreis ausgezeichnet. Der Preis wurde für sein Lebenswerk vergeben, seine jahrzehntelangen vielfältigen Aktivitäten und sein Engagement in zahlreichen Bereichen. So ist KR Helmut Puchebner im Sinne des christlich-sozialen Gesellschaftsbildes seit Jahrzehnten aktiv im MKV und ÖCV engagiert.

Als Vorsitzender des Wohnrechtsausschusses des Verbandes und Präsident des Österreichischen Mieterbundes – ist er immer noch – für die Interessen der Mieter- und Wohnungssuchenden aktiv tätig.

Als Wohnrechtsexperte im Rahmen der ARGE Eigenheim und Mitglied in diversen anderen Gremien ist er nicht nur durch sein Fachwissen, sondern auch seine Überzeugung anerkannt und beliebt.

Die bbk gratuliert herzlich!

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2007

Ceterum censeo

Der OGH hat massiv in (weitgehend übliche) Mietvertragsformulierungen, aufgrund einer Verbandsklage – von der Bundesarbeitskammer gegen eine große Hausverwaltung betrieben, eingegriffen und neununddreißig der verwendeten Vertragsbestimmungen für unzulässig erklärt.

Ein weiteres Verfahren ist im Zeitpunkt der Verfassung dieser Kolumne bereits abgeschlossen. Das Erkenntnis wurde aber noch nicht zugestellt und ist daher noch nicht bekannt. Vermutungen hierüber reichen von Bestätigung bis Umkehrung der vorerwähnten Entscheidung des 7. Senates durch den nunmehr erkennenden 1. Senat des OGH. Zum Zeitpunkt der Drucklegung wird deren Inhalt wohl schon bekannt sein.

Unabhängig vom Ergebnis wird man aber wohl davon auszugehen haben, dass ein gewisser gesetzlicher Sanierungsbedarf besteht, auch wenn jedenfalls viele der durch den 7. Senat des OGH für unzulässig erklärten Bestimmungen durch klarere Formulierungen ersetzt werden können.

Es gibt überdies einen, von Mag. Christoph Kothbauer – ein hervorragender Kenner der Materie – unternommenen, Versuch der Neuformulierung, der sicher beachtenswert ist.

Der gesetzliche (klarstellende) Handlungsbedarf – und zwar sowohl aus der Sicht der Mieter als auch der Vermieter – wird vor allem im Bereich des § 1096 ABGB (insbesondere die Erhaltung des Bestandsgegenstandes im brauchbaren Stande betreffend) liegen: Sinnvoll könnte es dabei sein, etwa Schönheitsreparaturen oder durch Bagatellgrenzen umschriebene Leistungen dem Mieter zuzurechnen, alles andere wird wohl im Bereich des Vermieters bleiben müssen und zwar auch im bloßen ABGB Bereich, jedenfalls soweit Konsumentenschutz-Bestimmungen greifen, aber auch dann, wenn Nichtunternehmer Wohnungen vermieten.

Für die GBV bedeutet eine diesbezügliche legistische Klarstellung – geht man von der geübten Praxis aus – im Wesentlichen die „zusätzliche" Erhaltung (Erneuerung) der Heizthermen u ä. (was allerdings durch das vorliegende und bereits bekannte OGH-Erkenntnis m E wohl auch schon in den meisten Fällen gilt) Die Kosten hiefür sind aus dem „EVB-Topf" zu decken (wie auch schon der seit der WRN 2006 hiefür nach § 20 WGG tz gewährender Kostenersatz), was denselben natürlich reduziert. Vielleicht wären daher Fristverkürzungen für die Anwendung der Stufen des EVB II sinnvoll.

Auch ohne Gesetzesänderung könnte sich die GBV – da die Wartungspflicht unbestritten dem Mieter nach § 8 MRG (gilt auch für den WGG-Bereich) obliegt, durch geeignete (vertraglich vorzusehende) Maßnahmen hievon überzeugen – allenfalls hin bis zu einer (zu vereinbarenden) Ersatzvornahme. Auch sollte sich die GBV schon jetzt gem. § 7 (4a) WGG die Wartung der beigestellten Geräte vertraglich vorbehalten können und hiefür ein angemessenes Entgelt nach (dem auch gem. § 20 WGG für GBV geltenden) § 25 MRG vereinbaren dürfen. Dadurch wird eine angemessene Lebensdauer der Geräte erwartet werden können.

Ceterum censeo…… sinnvoll wären auch allgemeine Mindeststandards im ABGB für Bestandsobjekte. *Cato*

Ceterum censeo

Mitten im Sommer sind Beratungen über eine Novelle zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG) angesetzt worden – freilich nicht überraschend, weil in jüngster Zeit gehäuft Probleme mit den bisherigen Sicherheitsinstrumentarien bei gewerblichen Bauträgern auftraten und daher die Verstärkung des Konsumentenschutzes des BTVG im Regierungsprogramm angekündigt wurde.

Starker Kritik wurden im Vorfeld u. a. die derzeit geltenden Sicherungsbestimmungen im Zusammenhang mit öffentlichen Förderungen unterzogen, zumal ein westliches Bundesland offensichtlich Konsumenten im Regen stehen ließ.

Wenn auch in den anderen Ländern keine formellen Garantien übernommen wurden, so sind doch bisher alle Problemfälle mit tatkräftiger Unterstützung der Wohnbauförderungsstellen und auch gemeinnütziger Bauvereinigungen ohne Verluste einbezahlter Gelder der Wohnungswerber gelöst worden.

Diese auf die Wohnbauförderung abgestellten Sicherungsbestimmungen des BTVG waren also wirksam und vor allem kostenlos!

Es müsste also im Interesse der Länder liegen, dass bei Insolvenzfällen nicht nur die öffentlichen Wohnbaumittel sondern auch die Mieter und Eigentümer, für die diese Förderungen gewährt werden, gesichert sind – und zwar ohne weiteren Kosten.

Ceterum censeo… die Länder sind gefordert, dem Bund Sicherungsmodelle im BTVG anzubieten, die keine weiteren Ausgaben für die Wohnungswerber geförderter Projekte verursachen! Cato

Ceterum censeo

Heureka… es ist geschafft!

In der 40. Sitzung vom 8. 11. 2007verabschiedete das ON-Komitee ON-K222 die Freigabe des Vorschlages ÖNORM A 4000 „Betriebskostenabrechnung von Miet- und Eigentumswohnungen" zum Einspruch durch die Öffentlichkeit (Einspruchsfrist vom 1. 12. 2007 bis 31. 1. 2008).

Im Feber 2008 wird dann (voraussichtlich) das Komitee über allfällige Einsprüche – mehrheitlich – in einer Ganztagssitzung entscheiden und die neue Fassung der ÖNORM A 4000 festlegen.

Die Überarbeitung dieser ÖNORM wurde infolge Gesetzesänderungen (zu letzt WRN 2006) notwendig.

Das Normenkomitee ist sozialpartnerschaftlich durch Wohnrechtsexperten besetzt – die Arge Eigenheim ist durch den Bundessekretär vertreten – und fasst bis zur Freigabe des Entwurfs seine Beschlüsse einstimmig, was zwar mühsam, aber unterm Strich sinnvoll ist, weil dadurch eine größtmöglichste Übereinstimmung vorliegt. Immerhin können die Justizministerin und der Wirtschaftsminister aufgrund jeweiliger gesetzlicher Ermächtigungen diese ÖNORM als besonders geeignet für Abrechnungen verordnen und sie damit defacto als verbindlich festlegen.

Alle Experten haben sich bemüht, ihre sachlichen Standpunkte einzubringen – manchmal hat es auch persönliche Befindlichkeiten und Taktiken gegeben – was aber letztlich den gemeinsamen Erfolg nicht verhinderte; vergebens wurde aber – trotz mehrfachen Ersuchens – auf die Mitwirkung der „Himmelpforte" gewartet, behandelt diese ÖNORM immerhin auch wichtige umsatzsteuerliche Aspekte.

Ceterum censeo….. es war – seit dem ich mich erinnern kann – im Wohnrecht stets üblich, Konsenslösungen anzustreben, was schließlich der Sache zugute kommt! *Cato*

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2007

CETERUM CENSEO 2008

Ceterum censeo

Vorweg eine Feststellung: Es ist wichtig, dass es den Rechnungshof gibt, werden doch schon durch seine bloße Existenz, aber natürlich auch durch seine in aller Regel fundierte Kontrolltätigkeit Unkorrektheiten verhindert oder aufgedeckt.

Manchmal fragt man sich allerdings, ob Prüfer – offensichtlich mit Deckung des Präsidenten – nicht übers Ziel schießen und – gleichsam mit Sendungsbewusstsein – Feststellungen treffen, die keine gesetzliche Deckung finden.

Wenn der Rechnungshof aufgrund seiner Tätigkeit zur Ansicht gelangt, dass gesetzliche Grundlagen nicht zweckmäßig wären, dann möge er entsprechend begründete Anregungen an den jeweiligen Gesetzgeber (Nationalrat/Landtag) herantragen; unzulässig ist es aber m E , einer geprüften Einrichtung Vorwürfe zu machen, wenn sie sich an die Gesetzte hält.

So z. B. jüngst geschehen bei Kontrollen Gemeinnütziger Bauvereinigungen, die der Prüfpflicht des Rechnungshofes unterliegen.

Es wurde die Verrechnung von Entgeltkomponenten im gesetzlichen Rahmen bekrittelt, weil die geprüften Unternehmungen mehr als die bloße „Kostendeckung" verlangten. Begründet wurde diese Vorgangsweise, dass die derzeitigen Wohnungsnutzer dadurch „über Gebühr" belastet würden und keineswegs gewürdigt, dass ungeachtet dessen die Mieten noch immer wesentlich unter den ortsüblichen Sätzen gelegen sind.

Dass GBV`s allerdings Eigenkapital benötigen, um einen gerechten Generationenausgleich herbeizuführen, negierte der Rechnungshof, trotz Hinweis darauf, dass mit diesem, für den Konsumenten zinsengünstigen, Kapital beispielsweise Grundankäufe, Bau-Zwischen- und Teil-Finanzierungen erfolgen, welche damit – in Ergänzung der öffentlichen Förderungsmaßnahmen – zu sozial verträglichen Nutzungsentgelten führen.

Es müsste dem Rechnungshof eigentlich klar sein, dass ein sinnvoller laufender Eigenkapitaleinsatz bald unmöglich wäre, wenn der vom Gesetzgeber gewollte Eigenkapitalzuwachs nicht mehr erzielbar ist.

Dankenswerterweise verwies der ÖVP-Bautensprecher Abg. z. NR Dr. Peter Sonnberger den Rechnungshof in seine Schranken, wonach es nicht dessen Aufgabe wäre, die Einhaltung von Gesetzen zu bemängeln, was ja einer Kritik am Nationalrat gleichkäme.

Dazu kam noch die merkwürdige kurzfristige Zeitfolge der Veröffentlichungen dieser Prüfberichte nach der Ablehnung von Anträgen auf generelle Rechnungshofkontrolle aller GBV`s im Nationalrat.

Ceterum censeo….dazu fallen mir spontan zwei Gedanken ein:

1. *eine generelle Rechnungshofkontrolle aller GBV`s ist wohl nicht nur aus sachlicher Unnotwendigkeit abzulehnen;*
2. *es sollte ernsthaft überlegt werden, den geprüften Einrichtungen die Anrufung der Volksanwaltschaft zu ermöglichen, wenn sie sich durch Rechnungshoffeststellungen ungerechtfertigt beschwert erachten.*

Ceterum censeo

Es ist zwar vordergründig verständlich, aber bedauerlich, wenn ein Marktmitbewerber (aus dem gewerblichen Bereich) versucht, billiges Kleingeld zu machen, indem er einen Rechnungshofbericht, der (unverständliche) Kritik an der g e s e t z m ä ß i g e n (sic!!!) Verzinsung von Eigenkapitaleinsatz durch GBV übt, als Beweisführung für die Hortung von steuerfreiem Eigenkapital heranzieht; es wird allerdings fragwürdig, wenn er daraus falsche Schlüsse zieht.

So schreibt ein hochrangiger Vertreter der gewerblichen Bauträger in der jüngsten Ausgabe der OIZ wörtlich:

„…dass bei fast allen (der vom RH überprüften GBV) die wichtigste Ertragskomponente die Eigenmittelverzinsung war, die einen Anteil von rund 43 Prozent am Ergebnis der Hausbewirtschaftung hatte.

Daraus könnte man einfach die Schlussfolgerung ziehen, dass das gehortete, nicht bauwirksam eingesetzte Eigenkapital und dessen aufgrund des Ertragsprivilegs nicht steuerpflichtige Verzinsung die höchste unternehmerische Priorität genossen. Die Interpretation scheint zulässig, dass die Erzielung von Baukostenminderungen durch den Einsatz dieses Eigenkapitalpolsters offenbar weniger interessant ist – aus welchen Gründen immer."

Man kann fast nicht glauben, dass ein als intelligent bekannter Interessensvertreter, diesen Beitrag geschrieben hat.

Auch ohne seine langjährigen Erfahrungen mit dem Wohnrecht müsste ihm klar sein, dass Zinsenerträge von GBV im Bereich der Hausbewirtschaftung nahezu ausschließlich von b a u w i r k s a m eingesetztem Eigenkapital – sei es im Rahmen der ursprünglichen Bauführung oder einer später erfolgten Sanierung – hervorgerufen werden können (sieht man von Stundungen für Mieterzahlungsverpflichtungen ab), wobei dieser Eigenkapitaleinsatz natürlich zur Kostensenkung führte.

Für manche gewerblichen Bauträger ist halt die durchschnittlich gute Eigenkapitalausstattung von GBV auch ein Dorn im Auge, weil deren Einsatz im Wettbewerb von Vorteil ist, der Kundensicherheit und Kostenminderung (je höher die Zinsenlandschaft, desto gewichtiger die Kostenersparung) bringt.

Die Steuerbefreiung wird dadurch gerechtfertigt, weil die GBV – im Rahmen ihrer durch das „Volkswohnungswesen" (Art. 11 B V) gedeckten Tätigkeit – das Eigenkapital vornehmlich „für die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen…" einzusetzen haben (§ 7 Abs. 1 WGG) und ein ungerechtfertigter Vermögensabfluss (§§ 9 bis 11sowie 23 bis 36 WGG) gesetzlich unterbunden und sanktioniert wird. Das Eigenkapital steht daher auch preisgünstig künftigen Generationen zur Verfügung!

Die steuerpflichtigen (gewerblichen) Bauträger dürfen hingegen – völlig zu Recht – mit ihrem Vermögen verfahren, wie es den Eigentümern beliebt!

Ceterum censeo… „si tacuisses, philsophus mansisses"

Cato

Ceterum censeo

Dieser Tage reiste eine fünfköpfige Delegation der „Arge Eigenheim" unter Führung des ÖVP-Bautensprechers der vergangenen Legislaturperiode Abg. zum NR Bürgermeister Wolfgang Großruck nach Albanien. Über die Erfahrungen und Ergebnisse dieser Reise wird an anderer Stelle berichtet.

Ich möchte in dieser Kolumne auf das besondere Engagement von Wolfgang Großruck um Albanien und seine Menschen hinweisen.

Bei den hochrangigsten und vielfachen politischen Kontakten kam auch insbesondere zum Ausdruck, dass der Präsident der Österreichisch-Albanischen Gesellschaft Wolfgang Großruck „persona gratissima" in Albanien und bei dessen politisch Verantwortlichen ist.

Durch seine langjährigen und nachhaltigen Bemühungen hat er natürlich viel dazu beigetragen, dass auch Österreich hoch angesehen ist, wurden doch schon wichtige Projekte, die ebenso gesondert beschrieben werden, in den letzten Jahren umgesetzt, bzw. sind im Entstehen.

Höhepunkt war sicherlich die Verleihung der Ehrenbürgerschaft an Wolfgang Großruck durch die Stadt Shkoder am 23. 4. 2008.

Dieses Ereignis wurde in einer Sondersitzung des Stadtrates bei Anwesenheit vieler albanischer Medienvertreter (auch lokales und landesweites TV) und der restlichen österreichischen Delegation begangen, bei dem die Verdienste von Wolfgang Großruck gewürdigt wurden; in anschließenden Interviews konnte er auch die Beweggründe für sein Engagement darlegen.

Cetreum censeo… Wolfgang Großruck ist ein leuchtendes Beispiel, dass auch einzelne Menschen vieles bewegen und damit auch christliche Werte in andere Länder tragen können!

Cato

Ceterum censeo

Neuwahlen bewirken auch Wünsche an den künftigen Gesetzgeber!

Oftmals haben wir gehofft, gebt uns etwas legistische Ruhe im Wohnrecht. So sehr dieser Wunsch aus vielen Gründen sinnvoll ist, gibt es immer wieder Anlässe, die diesen Wunsch zunichte machen; sind es Judikate, politische Vorstellungen und Agitationen, nicht immer nachvollziehbare Vorstellungen von Organen unseres Landes, administrative Hürden, oder wirtschaftliche Zwänge, die nach Korrekturen der wohnrechtlichen, kasuistischen (allerdings scheiterten schon mehrfach Versuche, das Wohnrecht zu vereinfachen, da dadurch erst recht viele neue Probleme entstanden wären) Regelungen verlangen.

So wird es wohl auch in der nächsten Legislaturperiode sein: So gilt es zum Beispiel, die bis zuletzt geführten Verhandlungen zur Klarstellung von Erhaltungs- und Wartungsarbeiten im MRG zu einem guten Ende zu führen, gesetzliche Aufträge durch fehlende Verrechnungsbestimmungen zu ergänzen oder Härten im wohnrechtlichen Bereich zu beseitigen.

Auch wird es sinnvoll sein, klarzustellen – für uns eigentlich eine Selbstverständlichkeit –, dass die GBV ein wesentlicher Faktor sind, generationsübergreifend sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen.

Es sind wohl nicht nur die „Habenden" zu befriedigen, sondern auch die nachwachsenden Generationen.

Wenn gemeinnütziges Kapital nicht auch weiterhin für diesen „Generationenvertrag" verwendet werden darf, wird sich die Republik bald teuere Lösungen einfallen lassen müssen.

Gemeinnütziges Kapital ist ein „Schatz", der nicht verschleudert werden darf, will man auch künftighin soziale Spannungen in unserem Land verhindern !

Ceterum censeo…. so wird es leider auch nach den Wahlen notwendig sein, das Wohnrecht zu adaptieren!

Cato

„WAHLZUCKERLN“

Ceterum censeo

„Wahlzuckerln“

In Wahlzeiten fragt man sich manchmal, ob der gesunde Menschenverstand abhanden kommt und nur noch der pure Opportunismus vorherrscht.

Diesmal überbieten sich manche Parteien allerdings nicht nur – wie bisher – mit Versprechungen sondern auch gleich – quasi als Kehraus – mit Beschlüssen in Sondersitzungen des Nationalrates, wodurch unsere Steuergelder beliebig verteilt werden, als ob der Staatssäckel unerschöpfliche Mittel zur Verfügung hätte.

Zum Zeitpunkt des Entstehens dieser Kolumne ist noch nicht absehbar, ob der „Super GAU“ (größter anzunehmender Unsinn = nicht meine Erfindung!) der Halbierung der Umsatzsteuer auf Lebensmittel umgesetzt wird, um angeblich die Teuerung in den Griff zu bekommen. Abgesehen davon, dass diese Maßnahme keine soziale Treffsicherheit brächte und in wenigen Monaten die Kurzzeitwirkung verpufft sein dürfte, würde der Spielraum für eine sinnvolle Steuersenkung um mindestens eine Milliarde Euro reduziert. Wodurch wiederum für den Mittelstand die erforderliche Entlastung verloren ginge und dessen finanzieller Gestaltungsbereich spürbar eingeschränkt wäre. Außerdem dürfte keine EU-Kompatibilität vorliegen.

Wir alle wissen, wie schwer teilweise heute schon die Wohnungswerber im geförderten Neubau die erforderlichen Beiträge aufbringen. Die Wohnbauförderungsmittel werden nur sehr zögerlich – wenn überhaupt – angepasst.

Wenn infolge von möglichen Leerständen der Neubau gedrosselt werden müsste, hätte dies wieder ein Ansteigen der Preise im Altbestand zur Folge.

Vielleicht besinnt sich die Mehrheit unserer Abgeordneten noch und verweigert die Zustimmung zur Senkung der Mehrwertsteuer auf Lebensmittel.

Ceterum censeo……..man darf auch in Vorwahlzeiten Vernunft erwarten !

Cato

Ceterum censeo

Die Nationalratswahlen sind geschlagen – für uns enttäuschend – die Regierungsverhandlungen noch nicht abgeschlossen – das Ergebnis für den gemeinnützigen Wohnungsbau noch nicht bekannt. Allerdings zeichnen sich Hoffnungsschimmer ab, die den bisherigen erfolgreichen Weg fortzusetzen scheinen.

Anlass genug, einmal nicht fachzusimpeln, sondern sich – ausnahmsweise – mit unserem baukünstlerischen Erbe zu befassen:

Das 150-Jahre-Jubiläum der Wiener Ringstraße – Kaiser Franz Josef I. gab 1958 den Auftrag zum Bau dieses Prachtboulevards – ist es wohl wert, sich dieser erfolgreichen Bauepoche, die allerdings kaum als „gemeinnützig" bezeichnet werden kann (sieht man von den öffentlichen Bauten ab, die auch heute noch dem Gemeinwohl (politisch oder kulturell) dienen, zu befassen:

Rechtzeitig zu diesem Anlass ist ein umfangreiches, reichhaltig bebildertes sowie historisch und kunsthistorisch untermauertes, Buch im Amalthea-Verlag „Die Ringstraße – eine europäische Bauidee" von Barbara DMYTRASZ (Prof. Mag – Studium der Geschichte, Anglistik und Amerikanistik, AHS-Professorin in der Aus- und Weiterbildung für GeschichtslehrerInnen, Lektorin der Universität Wien, Erasmuspreisträgerin 2006 gemeinsam mit dem ORF, gemeinsam mit der Stadt Wien Herausgeberin des Medienkoffers zur Wiener Stadtplanung) erschienen.

Der Österreichische Journalisten Club (ÖJC), dessen Mitglied der Verfasser dieser Kolumne ist, veranstaltete am 23. 10. dieses Jahres eine Abendführung unter der Leitung der Buchautorin, die den Teilnehmern einen hervorragenden Einblick in die Baukunst des ausegehenden 19. Jahrhunderts gab.

Ist bekannt,

dass die Ringstraße das bedeutendste und größte Ensemble der Gründerzeit und ihre Anlage das größte städtebauliche Projekt des 19. Jahrhunderts in Europa ist?

dass in keiner anderen Straße der Welt mehr Kunstschätze als auf dem Ring angesiedelt sind – am Beispiel der Museumslandschaft: 20 Museen von Weltrang präsentieren sich – eine Museumsinsel der besonderen Art?

dass die Stadtplanung der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das Ergebnis einer ganz bestimmten Erinnerungskultur, in der die Vergangenheit bewusst instrumentalisiert wurde, ist?

Ceterum censeo… wenn einmal etwas Zeit (zum Beispiel nach einem Sitzungstermin in Wien) verbleibt, ist sie durch eine mit offenen Augen erfolgte Ringpromenade nicht vergeudet!

Cato

CETERUM CENSEO 2009

Ceterum censeo

Bis zum Wirtschaftseinbruch Sommer/Herbst 2008 war das Wort „Einlagensicherung" weitgehend kein Thema. Mit einem Schlag war es in aller Munde.

Jedes Bankguthaben einer natürlichen Person wurde in der Folge unter Staatsschutz gestellt (was würde passieren, wenn diese staatliche Garantie gezogen werden muss? Kaum zu denken!).

Im Hinterkopf werden die Verantwortlichen gehofft haben, es wird schon nichts passieren!
Man sah diese zeitlich begrenzte aber betragsmäßig unbegrenzte Garantie quasi als Beruhigungspille an.

Allerdings bedachte man nicht, dass diese im Moment richtige Entscheidung ungeahnte Auswirkungen haben könnte:

So wurde eine der wahrscheinlich sichersten Anlageformen: die „Wohnbauanleihe" zur „Fluchtanleihe". Massenweise wurden gut verzinst (4%-kestfrei) veranlagte Gelder abgezogen und auf Sparbücher oder sogar Girokonten verlagert. Neuabschlüsse stockten.

Die Folge war, dass die günstige Refinanzierung der Wohnbaudarlehen gefährdet wurde, was neue Finanzierungen erschwerte, wenn nicht gar gelegentlich verhinderte und bei bestehenden Finanzierungen sich die Zinsschraube zu drehen beginnen wird, was sich sofort 1:1 auf die Mieten bzw. Wohnentgelte (Wohnungseigentums- und Eigenheimfinanzierungen) auswirkt.

Wiewohl formal die Wohnbaubanken Kündigungen bestehender Anleihen außerhalb der Kündigungszeiten nicht entgegennehmen hätten müssen, blieb ihnen gar nichts anderes über; wäre doch sofort ihr Ruf ruiniert gewesen.

Trotz sofortiger Warnungen der Finanzierungs- und Wohnbaubranche, war man vorerst nicht bereit, das Sicherheitsnetz der Einlagensicherung auch unter den Wohnbaubanken zu spannen.

Ein mit Sachargumenten unterlegter Brief der Arge Eigenheim zu Jahresende 2008 an den BM f. Finanzen sowie die massive Unterstützung durch den Wohnbausprecher der ÖVP NR- Abg. Dr. Peter Sonnberger brachten nunmehr doch das Finanzministerium dazu, eine entsprechende Unterschutzstellung von Wohnbauanleihen in der nächsten Bankwesengesetznovelle in Aussicht zu stellen, wobei auf eine einschlägige EU-Richtlinie Rücksicht zu nehmen ist.

Ceterum censeo…..dass der leistbare Wohnbau wirklich gefährdet ist, sofern es nicht unverzüglich zu dieser BWG – Novelle kommt; auch wenn es sich bei der Einlagensicherung von Wohnbauanleihen nur um einen Placeboeffekt handelt, was wohl diese Maßnahme leichter machen dürfte.

Cato

EINFAMILIENHÄUSER UND MRG

Ceterum censeo

Bisher war ich der Ansicht, dass bei Verhandlungen unterschiedlicher Partner stets die Interessenslagen deren „Schutzbefohlener" im Vordergrund stünden, manchmal übergeordnete Staatsinteressen, gelegentlich auch das eigene Ego.

Seit jüngstem bin ich um eine Erfahrung reicher geworden:

Das Ergebnis wird nicht von inhaltlichen, sondern wohl von „ideologischen" Zielvorstellungen bestimmt.

Mit der MRN 2001 pendelten die Ein- und Zweifamilienhäuser – also etwa die Hälfte aller Bestandsobjekte aus dem MRG aus, womit ab 1. 1. 2002 auf neue Bestandsverhältnisse in diesen Objekten die Bestimmungen des ABGB Anwendung finden.

Innerhalb der ÖVP stellte man in der Folge Überlegungen an, Mindeststandards im ABGB einzuführen, wie z. B: die Vertragstreue (etwa sollten befristete Mietverträge auch bei Verkauf der Liegenschaft weiterhin Geltung haben).

Manche Vertreter der SPÖ beabsichtigen hingegen die Ein- und Zweifamilienhäuser wieder ins MRG zurück zu holen, was naturgemäß bei einer ÖVP-Regierungsbeteiligung nicht sehr realistisch erscheint.

Im Rahmen der WRN 2009 kam es u. a. zu einer gesetzlichen Kautionsregelung im MRG und zwar im Vollanwendungs- sowie im Teilanwendungsbereich; hinsichtlich der Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte jedoch keine Neufestlegung, weil eine von der ÖVP vorgeschlagene ABGB-Lösung wohl aus „ideologischen Gründen" nicht die Zustimmung des Koalitionspartners fand, der damit etwa 50% der Mieter bei einem Anliegen, welches laut Regierungsprogramm wohl einer Gesamtlösung zugeführt werden sollte, „im Regen stehen ließ".

Ceterum Censeo….. nicht immer ist die Logik von Verhandlungen zu begreifen.

Cato

PFLICHT ZUR ERNEUERUNG DER THERME

Ceterum censeo

Der OGH hat in seinem Erkenntnis 5Ob 17/09z eine seit langem schwellende Frage der Erhaltung von Mietobjekten vorerst entschieden.

Anhand eines nach dem WGG anhängigen Verfahrens wird das Judikat – weil ident – in Anwendung des § 3 MRG im Verhältnis zu § 1096 ABGB getroffen, um eine Übereinstimmung mit Lehre und Rechtsprechung zu erhalten:

Im Vollanwendungsbereich des MRG – wie auch im WGG – ist der Vermieter nur zur Erhaltung ernster Schäden des Hauses und zur Beseitigung einer Gesundheitsgefährdung verpflichtet; dem Mieter steht ein im Voraus nicht verzichtbares Mietzinsminderungsrecht zu.

Daher besteht derzeit keine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Therme und damit auch kein sofort fälliger Ersatzanspruch des Mieters, der diese Arbeiten auf seine Kosten selbst vorgenommen hat. Das bestehende Mietzinsminderungsrecht relativiert allerdings die Rechtssicherheit.

Aus dieser Pattstellung kann nur der Gesetzgeber herausführen; die entsprechenden Vorbereitungsgespräche laufen an.

Für GBV stellt sich jedenfalls die (moralische) Frage der Gleichbehandlung, sofern in den letzten Jahren Thermen aus Mitteln des EVB repariert wurden, wie weiter vorzugehen sein wird.

Ceterum censeo… „Roma locuta, causa finita… oder doch nicht?“

Bemerkenswert ist überdies die Akribie, mit welcher der OGH im zitierten Erkenntnis die Rechtspositionen der AK zerpflückt und u. a. Würth und Vonkilch Recht gibt.

Cato

Ceterum censeo

„Die Sorgen der gewerblichen Bauträger“

Ausgerechnet meine 30. Kolumne muss sich mit unseren gewerblichen Mitbewerbern befassen:
Die jüngste Rechnungshofkritik veranlasst den Sprecher unserer gewerblichen Freunde, „Krokodilstränen“ zu vergießen:
„Viele gemeinnützige Bauvereinigungen horten steuerlich privilegierte Gewinne systematisch, ohne sie in ausreichendem Maß für den eigentlich vorgesehenen Zweck, nämlich die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum, zu verwenden. Mieter haben nichts von Gewinnen der Gemeinnützigen. Damit ist deren soziales Mäntelchen in der Praxis höchstens ein Feigenblatt“ (O-Ton Kallinger).

Wir sind mittlerweile gewohnt, dass der RH offensichtlich gerne „Ersatzgesetzgeber“ spielt und zumindest das WGG sehr eigenwillig interpretiert. Dieses im Verfassungstatbestand „Volkswohnungswesen“ eingebettete Gesetz kennt neben dem Kostendeckungsprinzip, welches in etlichen Bereichen bewusst zugunsten von Eigenkapitalbildung gelockert wurde, auch das Eigenkapitalverwendungs- und Bindungsprinzip (nur letzteres rechtfertigt das steuerliche „Privileg“).

Der RH erkennt keine Verpflichtung der GBV zum Generationenausgleich (u.a. durch § 1 Abs.2 iZ m. §§ 7 u. 13 Abs.1-Rücklagenbildung- WGG gerechtfertigt), sondern präferiert im Zweifel die Kostendeckung, wobei keine Feststellungen vorliegen, dass GBV Erträge erwirtschaften, die außerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen.

Das bedeutet, dass alle von GBV erwirtschafteten Vorteile sofort den derzeitigen Wohnungsinhabern zukommen sollen und nichts für künftige Generationen überbleibt – unbeschadet, wie dann die öffentlichen Wohnbauförderungsmaßnahmen ausgestattet sind.

Das vorhandene und dringend benötigte Eigenkapital wird insbesondere neben der Grundstücksbevorratung, für den befristeten oder unbefristeten Eigenkapitaleinsatz durch die GBV im Rahmen der Neubauten oder der Sanierung eingesetzt; daher ist ein sehr hoher Anteil durch gesetzeskonformen Einsatz gebunden und nicht frei verfügbar; was zur Versteuerung führt, wenn gesetzliche Grenzen überschritten werden.

Die „Gewerblichen“ sollten als Praktiker (auch durch leidvolle Erfahrung in der Branche) wissen, wie notwendig vorhandenes Eigenkapital ist, um langfristig eine vernünftige Liegenschaftsbevorratung sicher zu stellen und Risken decken zu können und froh sein, dass im Rahmen der GBV dadurch sichergestellt wird, dass es zu keiner „Verstaatlichung“ von Lasten kommt.

Ceterum censeo… die „Gewerblichen“ sollten nicht ständig die „Steuerfreiheit“ der GBV anprangern…; wenn diese wegfällt, ist die Kapitalverwendung- und Bindung der GBV verfassungsmäßig nicht mehr zu rechtfertigen; dann dürften sie sich über neue, sehr starke Konkurrenten freuen!

Cato

Ceterum censeo

Der größte Wirtschaftscrash seit einem Jahrhundert hat (hoffentlich) seine Talsohle erreicht.

Ausgelöst wurde er im Land der unbegrenzten Möglichkeiten, weil – vereinfacht gesagt – die Werthaltligkeit der Liegenschaftsbelehnungen nicht gegeben war und die Schuldner fast genötigt wurden, höhere Kredite zu beanspruchen als es – bei verantwortungsvoller Gestion – die gebotenen Sicherheiten zuließen.

Und da der Geldmarkt sich längst kontinentübergreifend gestaltet, wurden die nicht (ausreichend) vorhandenen Sicherheiten weitergereicht und auch gerne von den Europäischen Banken angenommen, womit nach Zusammenbruch dieses Systems die Probleme auch zu uns übergeschwappt waren. So blieb letztlich den öffentlichen Staatshaushalten nichts anderes übrig, als sich durch Liquiditätsstützen zu verschulden, um den totalen Zusammenbruch zu vermeiden.

Aber auch hausgemachte Liegenschaftsspekulationen führten zu unternehmensspezifischen Problemen; es wurden ebenso hier die bilanzmäßigen Zuwächse und ausgewiesenen Gewinne durch irrationale Wertsteigerungen des Liegenschaftsvermögens erzielt – bis schließlich auch diese Kartenhäuser zusammenbrachen.

Selbstredend wurde von diesen Beteiligungsanbietern das Immobilien-Investmentfonds-Gesetz nicht angewendet, welches gerade die oben beschriebenen Machinationen verhindert hätte; dieses Gesetz, an dessen Zustandekommen der in der Wohnungsbranche bestens bekannte Dr. Josef Schmidinger maßgeblich beteiligt war, wurde zum Schutz der Anleger in Kraft gesetzt und enthält hinreichende Sicherheiten, die eine werthaltige Bilanzierung sicherstellen.

Eine der logischen Konsequenzen wäre es zweifelsohne, den österreichischen Gesetzgeber zu veranlassen, börsenotierte Immobilienbeteiligungen ausschließlich nach diesem Gesetz zuzulassen.

Ceterum Censeo..... bei all den volkswirtschaftlichen Schäden und den bedauernswerten Arbeitsplatzverlusten Unschuldiger, die dieser Wirtschaftscrash zur Folge hatte, wurde neuerlich die Seriosität der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unter Beweis gestellt, welche ihre Liegenschaften zu den Herstellungskosten in ihren Bilanzen halten und (oft nicht erzielbare) Wertsteigerungen nicht antizipieren. Liegenschaftsgewinne – die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen müssen und ebenso gesetzeskonform zu verwenden sind, können erst mit Veräußerung vereinnahmt werden.

Cato

Ceterum censeo

Über nachhaltiges Betreiben des Salzburger Landesgruppenobmannes der Arbeitsgemeinschaft Eigenheim Dir. Christian Struber kam es zu Beratungen über eine Güterichtlinie für Hausverwaltungen, welche im heurigen Sommer finalisiert werden konnte.

Anlass für diese Güterichtlinie waren wahrscheinlich die Vorkommnisse vergangener Jahre im Salzburger privaten Verwaltungsbereich, die die gesamte Branche in Bedrängnis brachte.

Am Entstehen dieser Güterichtlinie wirkten Vertreter der betroffenen Gruppen mit; auffallend war, dass sich die GBV und die Fachgruppe der Immobilientreuhänder fern hielten.

Was die wirklichen Motive hiefür waren, ist offiziell nicht bekannt gegeben worden – vielleicht war es auch die Rücksichtnahme auf ihre kleineren Mitgliedsvereinigungen, denen die Teilnahme an der Güterichtlinie aus wirtschaftlichen Gründen schwerer fallen dürfte, da doch hohe Anforderungen an die Organisationsstruktur der Verwaltungen im Interesse ihrer Kunden gestellt werden.

Man kann aber davon ausgehen, dass sich Betriebe mittel- bis langfristig am Markt durchsetzen werden, die das „Austria Gütezeichen für Hausverwaltungen" der ÖQA – akkreditiert beim BMWFJ – zuerkannt erhalten, welches einer ständigen Nachprüfung unterliegt.

Es wird sicher auch für GBV-Hausverwaltungen – vor allem im Wohnungseigentumsbereich – nicht zum Nachteil sein, sich um dieses Gütezeichen zu bewerben; wobei natürlich die durchschnittlich bessere Eigenkapitalausstattung und die laufende gesetzliche Gebarungskontrolle sowie die öffentliche Überwachung einen Marktvorteil an Vertrauen gegenüber gewerblichen Verwaltern gewährleisten.

Ceterum censeo…. es ist nicht immer klug, sich Neuerungen zu verschließen; der Mut zum Engagement wird sicher seine Früchte tragen.

Cato

CETERUM CENSEO 2010

Ceterum censeo

Die Wohnrechtsnovelle 2000 hat wesentliche Neuregelungen für die so genannten „Optionswohnungen" gebracht.

Während die GBV bei Einhebung von Einmalbeträgen für Grund- und/oder Baukosten im Ausmaß von über € 50.– (wertgesichert) je m² Nutzfläche bei (in aller Regel bei gesamten) geförderten „Neubauten" (erstmalige Überlassung) ab 1. 7. 2000 den Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum nach 10 Jahren eröffnet haben und damit ab diesem Zeitpunkt verbindliche Rechtverpflichtungen eingingen, entfalten erstmals ab 1. 7. 2010 die Bestimmungen des § 15c lit. a) 2. Fall WGG ihre Wirkung, sofern bei geförderten Bauten aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten Einmalbeträge im Ausmaß von mehr als € 50.– (wertgesichert) je m² Nutzfläche bis zum Ablauf einer 10-jährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung gemäß § 17a Abs. 1 leg. cit. erfolgt ist.

Im Gegensatz zu den Fällen des § 15c lit. a) 1. Fall WGG kommt es hier in jedem Einzelfall auf die 10-jährige Vertragsdauer eines Mieters/Nutzungsberechtigten an, ob eine Eigentumsoption ausgelöst wird; wobei bis vor Ablauf eine Umfinanzierung nach § 17a Abs. 1 leg. cit. vorgenommen werden kann.

Es liegt also grundsätzlich bis zum Ablauf der 10-Jahresfrist in der Gestion der GBV zu entscheiden, ob „reine" Mietobjekte im Bestand verbleiben.

Es ist unbestritten, wenn erst knapp vor Ablauf des Übereignungsanspruches eine Umfinanzierungsentscheidung getroffen wird, entweder Eigenmittelbindungen der GBV mit entsprechendem Liquiditätsabflüssen entstehen oder – sofern keine vertraglichen Vorsorgen getroffen wurden – längerfristig möglicherweise unterkostendeckende Mieten erzielt werden.

Ceterum Censeo:....es gilt daher auch hier: langfristige Planung ist sinnvoll!

Cato

„Hausbesorger neu“

Bereits Anfang 2005 behandelte ich dieses Thema in meiner Kolumne – geisterte schon damals das „Hausbesorgergesetz-Gespenst“ in so manchen Köpfen, die die selbstverschuldete Ausschaltung der Sozialpartner nicht hinnehmen wollten (hiefür gibt es einen glaubwürdigen Zeitzeugen, der heute zu unseren Kollegen zählt).

Pünktlich zum 10. Jahrestag des Gesetzesbeschlusses über das Auslaufen (nicht Abschaffen) des Hausbesorgergesetzes stellt der Sozialminister die Eckpunkte eines Gesetzesentwurfes für den „Hausbesorger neu“ der staunenden Öffentlichkeit vor. Dass in Vorbereitung der heurigen Wiener Gemeinderatswahlen eine Volksbefragung vorrangig zu diesem Thema von der Wiener Mehrheitspartei losgetreten wurde, ist ja wohl nur ein „zufälliger Zusammenhang“.

Die Fragestellung im „No-Na-Stil“ gehalten, fand natürlich einen sehr großen Zuspruch. Auf die dadurch verursachten Mehrkosten für die Bewohner wurde hierbei nicht eingegangen.

Dass der wirkliche Grund für diese Initiative offensichtlich in der verfehlten Ausländerpolitik meiner schönen Heimatstadt liegen dürfte, wurde natürlich auch verschwiegen.

Der „Hausbesorger neu“ soll vermutlich als „Wunderwuzi“ zur Beseitigung der vorhandenen Spannungen der Bewohner in den Gemeindebauten fungieren und als „Mediator“ eingesetzt werden; dessen Kosten wahrscheinlich auf die Bewohner umgelegt werden dürften. Damit es nicht zu auffällig wird, bemüht man sich gleich um ein Gesetz für alle Wohnbauten.

Mit dieser Thematik versucht die SPÖ, die befürchteten Wahlchancen der FPÖ im heurigen Herbst zu minimieren.

Natürlich spricht nichts gegen ein neues Berufsbild für den Hausbesorger; dazu benötigt man aber kein Gesetz, zumindest keine zivilrechtlichen Vorschriften, die mit Mehrheitsbeschlüssen alle Bewohner „zwangsbeglücken“ und mit neuen Kosten belasten – gegen eine sozial verträgliche Adaptierung des Arbeitszeitgesetzes für die Winterbetreuung gibt es natürlich auch keinen Einwand!

Wenn die Gemeinde Wien oder ein anderer Vermieter glauben, einen Streitschlichter einsetzen zu müssen, dann soll sie/er die Kosten durch freiwillige vertragliche Vereinbarungen den Bewohnern, die dies wollen, überwälzen (hiefür gibt das MRG und das WGG Platz) oder aber selbst bezahlen!

Ceterum Censeo……natürlich ist es auch heute schon möglich und zulässig, nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen einen Hausbesorger zu einem angemessenen Entgelt – auch mit Dienstwohnung – zu bestellen.

Cato

Ceterum censeo

Förderungen sollen gekappt werden?!

Dieser Tage war in den Medien zu lesen, dass im Wissenschaftsressort ernsthafte Überlegungen angestellt werden, die Studentenheimförderungen einzustellen. Offensichtlich sind die Einsprungszwänge der Budgetvorgaben zu drückend!

Zu befürchten ist, dass auch daneben Wohnbauförderungsmaßnahmen zumindest einer Kürzung unterzogen werden, wenn auch erfreulicherweise die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung öffentlich diskutiert und gefordert wird.

Mit Wohnbauförderungen sind neben der Umsetzung sozialpolitischer Zielvorstellungen (allgemeine Deckung des Grundbedürfnisses „Wohnen" und damit Erhaltung des sozialen Friedens in unserem Land) natürlich auch kräftige Konjunkturimpulse – einhergehend mit Arbeitsplatz sichernden Maßnahmen – verbunden; die durch die Gebietskörperschaften überdies sinnvoll regionalpolitisch eingesetzt werden können.

Es sind daher – um Wohnbauförderungsmaßnahmen grundsätzlich zu sichern – Überlegungen anzustellen, wie diese möglichst ohne Mehrbelastung der „Zielpersonen" substituiert werden.

Eine – wenn auch nur begrenzt entlastende – Möglichkeit wäre die „Wiederentdeckung der Förderungsschiene Bürgschaft", die in früheren Zeiten mit Erfolg eingesetzt wurde.

Diese Form der Förderung wird heute auch zur Sanierung von Finanzkrisen herangezogen!

Die – im Zusammenhang mit öffentlichen Wohnbauförderungsmaßnahmen – eingesetzte Bürgschaft brächte de facto keine Inanspruchnahme der Förderungsstellen; hierüber gibt es eine vom verstorbenen Präsidenten der FGW Sekt. Chef Ding Lebeda verfasste Forschungsarbeit.

Die Bürgschaft durch den Bund oder das Land hätte den Vorteil, dass das verbürgte Darlehen eine Best-Bonität erhält und damit – auch in einer Niederzinsphase – eine Zinseneinsparung zwischen 0% und 1% p.a. erzielbar ist, was am Beispiel einer aktuellen Wiener Studentenheimfinanzierung bei einer 25jährigen Laufzeit und einer 5%igen Grundverzinsung des Bankdarlehens eine Reduktion des Bundeszuschusses (unter gleichzeitiger aufwandsneutraler Erhöhung des Bankdarlehens) zwischen etwa 10 und 20 % bringt.

Wenn diese Einsparung noch immer nicht ausreicht, um erforderliche Budgetkürzungen zu decken, könnte im Studentenheimbereich überlegt werden, einen weiteren Teil des Bundeszuschusses – nicht die Landeswohnbauförderung (die ja auch raumordnungspolitische Überlegungen zu berücksichtigen hat) – als Subjektförderung zu gewähren.

Ceterum censeo… man darf durch den notwendigen Sparstift nicht das Kind mit dem Bad ausgießen und die Förderungszielsetzung gefährden!

Cato

Ceterum censeo

Es gab seit langem kein Regierungsprogramm, in welchem „Wohnen" kein Thema war.

Demgemäß werden wohnrechtliche Bestimmungen laufend – mit mehr oder weniger Erfolg und Inhalt – verhandelt; derzeit mit nicht besonderer Verve.

Wiewohl – ich verhehle es nicht – die oberstgerichtliche Judikatur (z. B. Thema Erhaltung von Thermen im Vollanwendungsbereich des MRG/WGG) eine unbefriedigende Situation festschrieb, die nicht gerade zur Rechtssicherheit beiträgt, erinnere ich mich immer öfter an eine Forderung des langjährigen (leider aus Gesundheitsgründen nicht mehr tätigen) Spitzenwohnrechtsexperten Dr. Walter Meinhart, dem Wohnrecht eine Bewährungspause zu geben und durch eine auf 10 Jahre befristete Verfassungsbestimmung Änderungen zu erschweren.

Zur Erinnerung: dem „wohnrechtlichen Erfolgsduo" Meinhart-Österreicher, die dem jeweiligen Gesetzgeber loyal zuarbeiteten, verdanken wir viele wichtige und richtungsweisende Formulierungen im WGG/WEG/MRG..

Dennoch denke ich, dass einmal die Idee Walter Meinharts ernsthaft diskutiert werden sollte:
Man muß ja nicht verfassungsgesetzlich blockieren.

Man könnte auch – durch eine Selbstbindung des Gesetzgebers – eine Änderung der Wohngesetze davon abhängig machen, dass Judikate zur gesetzlichen Klarstellung zwingen, EU-Bestimmungen eine nationale Umsetzung verlangen oder, wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, sofern wirtschaftliche Folgen zu erwarten sind – die dem Vertrauensgrundsatz widersprechen –, einen Gesetzesbeschluss nur zu fassen, wenn ein Fachgutachten eine Abwägung der „Novellierungsnotwendigkeit innerhalb eines festzulegenden Zeitraumes" mit der erforderlichen „Stabilität des Wohnrechtes" vornimmt.

Man wirft mir und anderen Beratern in Wohnrechtsfragen oft eine Lust zur Änderung im Wohnrecht vor, was ja nicht immer ganz von der Hand zu weisen ist, auch wenn stets ein sachlicher Grund vorlag – ich bin aber „einsichtig" genug, eine Bremse einbauen zu lassen, etwa nach obigem Vorschlag – da bleibt noch immer genug Spielraum für notwendige und sinnvolle Reformationen!

Ceterum censeo… in Abänderung eines bekannten Schlagwortes wird man auch weiterhin sagen können: „ius domicilii semper reformandum!"

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 4/2010

Ceterum censeo

Eine Neufassung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wurde uns am 19. Mai dieses Jahres beschert, womit u. a. die vor nicht all zu langer Zeit gesetzlich festgelegten Energieausweise einer Änderung unterliegen und alle Neubauten als Niedrigstenergiegebäude bis spätestens 31. 12. 2020 errichtet werden.

Ich will hier nicht in concreto über diese Richtlinie berichten – das wird wohl an anderer Stelle geschehen, aber doch wichtige Vor- und Nachteile herausheben.

Unbestritten ist, dass alle Maßnahmen zur Erreichung des Kyotozieles und ebenso die Transparenz von Gebäudeenergiewerten als Entscheidungsgrundlage für den Mieter oder Käufer zu begrüßen sind.

Andererseits bedeuten hohe energetische Vorschriften auch erhöhte Kosten, die nicht immer im Einklang mit dem erzielbaren Ergebnis stehen. Jedenfalls sollte mit der Mähr von einer Kostensenkung aufgeräumt werden: Es ist nicht ausgeschlossen, dass die zweifelsohne primär erzielbaren Energieverbrauchskostenreduktionen durch erhöhte „Technikaufwendungen" – zum Beispiel bei einem Passivhaus – jedenfalls wieder wettgemacht werden.

Dies wird in einer Zeit von zu erwartenden Reduktionen öffentlicher Wohnbauförderungsmaßnahmen auch bedeutsam, weil sich die Frage nach einem ausgeglichenen Maß von Quantität und Qualität stellt.

Schrumpft das Neubauvolumen, ist mit einer allgemeinen Wohnkostensteigerung im „Altbereich" entsprechend dem veränderten Verhältnis von Angebot und Nachfrage sowie mit einem Rückgang der Beschäftigungszahlen zu rechnen, was volkswirtschaftlich nicht gerade begrüßenswert ist.

Es bleibt zwar den Mitgliedsstaaten die genaue Definition von Niedrigstenergiehäusern überlassen, allerdings ist der Spielraum meines Erachtens nicht sehr groß.

Wir werden also wohl bedacht an die Umsetzung der verbindlichen EU-Richtlinie ins nationale Recht herangehen müssen und eine vernünftige Abwägung der Spielräume auszuloten haben.

Zu überlegen werden jedenfalls die verlangten „wirksamen, verhältnismäßigen und abschreckenden" staatlichen Sanktionen sein, die die RÖ in Umsetzung dieser Richtlinie festsetzt.

Ceterum censeo… die Republik Österreich sollte nicht unbedingt der „Musterknabe" bei allen Grenzwerten sein; die Rechtsanwender sind gut beraten – sofern noch nicht geschehen – die Energieausweise nach bereits geltendem Recht aufzulegen, die dann immerhin 10 Jahre gelten und den verlangten Inkrafttretenstermin (9. 7. 2012 bis spätestens 9. Juli 2013) faktisch verlängern.

Cato

„KÄSE AUS HOLLAND“

Ceterum censeo

„Käse aus Holland“

Jüngst wurde ein Erkenntnis des Europäischen Kommission unter dem Namen „Dutch case“ bekannt, wonach öffentliche Wohnbauförderungsmaßnahmen nur zulässig sind, wenn die Miete € 647,50 nicht übersteigt und Wohnbauträger 90% Ihrer Wohnungen (Neubau und Wiedervermietung) mindestens zu 90% an Haushalte mit einem Haushaltseinkommen unter € 33.000.– brutto jährlich vermietet.

Auch wenn diese Kommissionsentscheidung nur für die Niederlande gilt und – so hört man – aufgrund eines Vorschlages der holländischen Regierung zustande kam, ist „chapeau en flamme“! Immerhin hat einmal in der EU eine Definition des sozialen Wohnbaus stattgefunden, was einen Präzedenzfall schaffen könnte.

Grundsätzlich bestimmen die EU-Mitgliedsstaaten, wer Zielgruppen des sozialen Wohnbaus sind.

Allerdings kann die Kommission im Lichte der Wettbewerbsrichtlinie Bedingungen für die Vergabe von staatlichen Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (darunter wird die Wohnbauförderung subsumiert) stellen.

Die Kommission wird in der Regel aufgrund von Anregungen tätig: in Holland hat ein „nicht-gemeinnütziger“ Bauträger Beschwerde geführt. Ganz unschuldig dürften unsere niederländischen Kollegen dabei nicht gewesen sein, haben sie doch offensichtlich die Grenzen zum kommerziellen Wohnbau überzogen. Auch in diesem Lichte ist die Schaffung gewerblicher und damit Steuer zahlender Töchter von GBV als weitsichtig und sinnvoll zu erkennen.

Da in Österreich in vielen Ländern gewerbliche Bauträger grundsätzlich Förderungsmittel erhalten können, wird jedenfalls aus diesen Bundesländern keine Beschwerde kommen und möglicherweise schafft es die Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder unter Rücksichtnahme auf die eigenen Mitglieder derartige Tendenzen zu unterbinden. Gesichert erscheint es aber nicht!

Auch gehe ich davon aus, dass sich die österreichische Bundesregierung in einem Verfahren vor der Kommission „geschickter“ verhalten wird als ihre niederländischen Kollegen.

Es wird ja wohl einsichtig sein, dass damit der österreichische Weg – nicht zuletzt um den sozialen Frieden zu gewährleisten – verlassen werden müsste, die Wohnbauförderung als breite Mittelstandsförderung auszustatten und dann eine Gettoisierung des geförderten Wohnbaues erfolgt.

Unser EU-Parlamentarier Mag. Othmar Karas hat sich sofort bereit erklärt, die laufende Initiative von CECODHAS, der europäischen Mieterorganisation und der holländischen „Gemeinnützigen“ – die Unterstützung des GBV-Verbandes ist zu erwarten – mit zu tragen und der „written declaration“ zum Durchbruch zu verhelfen (wenn 50% der EU-Abgeordneten diese unterschreiben, muss sich die Kommission mit diesem Fall nochmals beschäftigen); ob das in der hiefür knappen – zur Verfügung stehenden – Frist umsetzbar erscheint, bleibt dahin gestellt. Dann bleibt nur mehr der Europäische Gerichtshof als Perspektive und bekanntlich ist auf hoher See und vor Gerichten alles möglich!

Ceterum censeo… …Käse aus Holland ist nicht immer zu empfehlen!

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2010

CETERUM CENSEO 2011

Ceterum censeo

SPÖ und ÖVP beziehungsweise deren parlamentarische Klubs veranstalteten am 3. Feber 2011 im Plenarsaal des Hohen Hauses unter der Verantwortung deren Bauten- sowie der Wirtschaftssprecher eine Klubenquete unter dem Titel: „Zukunftsinvestitionen in Umwelt, Bauen und Wohnen".
Durch die hochgradige Besetzung aus Politik (Minister, Staatssekretäre, Klubobmänner und Bautensprecher), der Sozialpartner der Bauarbeit- und Industrie, von Wirtschaftsforschern, Fachleuten für erneuerbare Energien, Vertretern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Mag. Wurm, Prof. Dr. Lugger) sowie Bausparkassen (Dr. Schmidinger) gelang es mit dieser Enquete, wesentliche Aussagen und Bekenntnisse zu treffen und hiefür auch die öffentliche Aufmerksamkeit und Beachtung zu finden:

Eine seltene und äußerst wichtige Einigkeit aller Teilnehmer bestand in der Forderung nach Sicherung der Wohnbauförderung und zumindest teilweiser Wiedereinführung deren Zweckbindung.

Dies könnte man auch als klare Absage an die immer wieder gebetsmühlenartig vorgebrachte Kritik an der Wohnbauförderung durch Prof. Dr. Felderer sehen, zuletzt wieder unter „Nachgefragt" im Kurier v. 26. 11. 2011; wobei seine angeführten Vorschläge teilweise in sich unschlüssig sind:

a) einerseits plädiert er für ausschließliche Subjektförderung, andererseits verlangt er eine stärkere Berücksichtigung des Umweltaspektes – Energiewerte (der Herr Professor sollte die Wohnbauförderungsrichtlinien der Länder etwas genauer studieren), die wohl allein mit Subjektförderung nicht erreicht werden könnte. Die Effizienz der österreichischen Förderungsmaßnahmen liegt übrigens im europäischen Schnitt äußerst günstig
b) anstelle der Wohnbauförderung nur Bankmittel mit Staatshaftung im Wohnbau einzusetzen: der Herr Professor sollte einmal den Rechenstift zur Hand nehmen und ermitteln, wie hoch in der derzeitigen Niedrigzinsphase die Zinsersparnis (abhängig von der Bonität der Bauträger etwa 0,5%–1,5%) ist und wie viel an Förderungsmittel dadurch substituiert werden könnten – bei gleichzeitigem Wegfall der Objektförderung hieße das eine Reduzierung der leistbaren Wohnbautätigkeit gegen Null. Dies würde natürlich eine verstärkte Nachfrage am Altmietsektor – verbunden mit einer deutlichen Preissteigerung – zur Folge haben
c) im übrigen halte ich natürlich die früher (z. B.: beim BWSF) als zusätzliche Förderungsmaßnahme angebotene Bürgschaft für sinnvoll und bei Einzelprojekten (zum Beispiel gemeinsam mit Zurverfügungstellung zuteilungsreifer Bausparverträge durch das Land) als empfehlenswert
d) schließlich übersieht der Herr Professor, dass die Wohnbauförderung nicht nur als eine Sozialmaßnahme (neben anderen wichtigen Aspekten: insbesondere Wirtschaftsförderung, Arbeitsplatzsicherung, Umwelt-Energieförderung, Regionalpolitik, Ortsbild, sinnvolle Architektur) sondern als Mittelstands- und Jugendförderung angelegt ist und damit Ghettobildung verhindert, sozialen Frieden gewährleistet und auch auf den Preismarkt dämpfend wirkt.

Wichtig war natürlich auch die unwidersprochen gebliebene Forderung auf nachhaltige und generationenübergreifende Sicherung des stiftungsartigen gemeinnützigen Vermögens sowie die dargestellte Bedeutung der GBV als wichtige Player im Verbund mit den Wohnbauförderungsmaßnahmen.

Besonders interessant, die Leistbarkeit des Wohnbaues zu sichern, war aus meiner Sicht auch der Vorschlag Dris Josef Schmidinger, die Laufzeit für Wohnbauanleihen im Sanierungsbereich auf 5 Jahre zu reduzieren, die Wohnbauanleihen als Anlageform der Zukunftsvorsorge zu akzeptieren und bei der Umsetzung von Basel III die Besonderheiten der Bausparkassen und Wohnbaubanken zu berücksichtigen.

Natürlich kamen noch viele andere wichtige Vorschläge und Feststellungen, die aber den Rahmen einer Kolumne sprengen würden.

Ceterum censeo,…… dass diese Enquete die Regierungsparteien ermutigen sollte, die vorgenommenen und notwendigen legistischen Vorhaben im Bereich Wohnen umzusetzen.

Cato

Ceterum censeo

Die Wiener Gemeinderatswahlen sind geschlagen – die Weihnachtsurlaube sowie die Semesterferien sind konsumiert und allmählich scheint in den Wohnrechtshandlungen wieder etwas weiterzugehen:

Es wird sich wohl bei den Regierungsparteien herumgesprochen haben, dass die Wähler über den Stillstand in vielen Bereichen sauer werden; so bemüht man sich offensichtlich verstärkt, das Arbeitsprogramm abzuarbeiten.

Allerdings sind auf der Agenda die Themen Erhaltung / Wartung noch immer nicht gelöst und daher dürften die anderen offenen Fragen auch keiner inhaltlichen Behandlung zugeführt worden sein.

Aber immerhin, es ist wieder Bewegung in die Verhandlungen gekommen.

Im Bereich des WGG sind überhaupt noch keine inhaltlichen Positionen in Parteienverhandlungen ausgetauscht worden.
Dabei gibt es hier diversen Handlungsbedarf, wie vor allem die nachstehenden zwei Beispiele zeigen:

Immerhin hat der Rechnungshof anlässlich einer Einschau beim BMWFJ die Frage der generationengebundenen Eigenkapitalverwendung infrage gestellt (wie sie von der gesamten Branche verstanden wird) und eine gesetzliche Klarstellung gefordert, wodurch eine Grundsatzfrage der Wohnungsgemeinnützigkeit einer legistischen Regelung harrt.

Auch sollte die nötige Flexibilität, die die diversen Wohnbaumaßnahmen der Bundesländer erwarten lassen, durch die vorgegeben Rahmenbedingungen nicht behindert werden.

Ceterum censeo……man darf die Hoffnung nicht aufgeben…. vielleicht liegt zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Kolumne bereits eine Einigung der Koalitionsparteien im Wohnrecht vor.

Cato

Ceterum censeo

Wichtige Erkenntnisse als Nebenprodukt

Anlässlich laufender Beratungen im Normungsinstitut zwecks Anpassung der BTVG-ÖNORM – die übrigens sehr Erfolg versprechend verlaufen – wurde ein für Verwalter und Bauträger sowie sonstige Rechtsanwender wichtiges Erkenntnis offensichtlich, die fast alle Anwesenden ob ihrer möglichen Konsequenzen überraschte:

Seit der Einführung der elektronischen Urkundensammlung beim Grundbuch gelten in dieser aufgenommene Urkunden (verständlicherweise) als Originaldokumente.

Dies hat allerdings zur Folge, dass zum Beispiel alle Miteigentümer auf diese zurückgreifen können:

Beantragt nun etwa ein Treuhänder aufgrund der bei ihm erliegenden Gesamtlöschungserklärung, die er ja nur bei Erfüllung der bedungenen Konditionen verwenden darf, hinsichtlich eines konkreten Miteigentumsanteils – wofür die Bedingungen vorliegen – die Löschung, kann nun jede andere (dolose) Partei unter Hinweis auf die Urkundensammlung ebenfalls die Löschung bewilligt erhalten.

Über die Folgen und Probleme, die dadurch entstehen können, muss ich wohl nicht besonders hinzuweisen.

Es sollten daher nur Teillöschungserklärungen verwendet werden, sofern nicht tatsächlich alle Berechtigten diese in Anspruch nehmen dürfen.

So können segensreiche und vernünftige Einrichtungen (elektronisches Grundbuch) auch Missbräuche wesentlich erleichtern.

Ceterum Censeo…als Nebenprodukte von Beratungen abfallende „Brösel“ können es in sich haben und oft schaffen sinnvolle Lösungen ungeahnte Schwierigkeiten.

Cato

Ceterum censeo

Freiheitliche Unterstellungen

„Die saure Wiese gemeinnütziger Wohnbau trockenlegen" will der freiheitliche Nationalratsabgeordnete Martin Graf laut Pressemeldung vom 26. Juli 2011; er wird dabei wohl an das „Freie Wohnen" gedacht haben, das der FPÖ nahe stand und dann mit Hilfe anderer GBV die Kunden von größeren Schäden bewahrt wurden.

Graf unterstellt den GBV „Zinsknechtschaft" anstelle von leistbaren und sozialen Wohnraum zu schaffen, weil sie von Mietern auch nach der Refinanzierung Mieten verlangen, die freilich gedeckelt sind (Burgenländischer = billigster Richtwert minus 30% ohne Zuschlag) und damit zu den günstigsten Mieten im Lande zählen, wobei 5 Jahre lang der gesamte Mietzins dem EVB der jeweiligen Liegenschaft zuzuführen ist, was dem Haus einen entsprechenden „Sanierungspolster" sichert. Herr Dr. Graf wird doch das WGG kennen!

Dem Juristen Graf sollte wohl klar sein, was „Miete" im Gegensatz zu „Eigentum" für Rechte und Pflichten hervorruft – das will er aber bei den GBV offensichtlich nicht wahrhaben. Ich empfehle ihm, z. B. ein Altwohnhaus zu erwerben, dieses mit öffentlichen Mitteln zu sanieren und nach der Refinanzierung die Wohnungen herzuschenken. Viele solcher Projekte wird sich der geschätzte Herr 3. NR-Präsident dann wohl nicht leisten können. Von den GBV erwarten aber der Gesetzgeber und die Öffentlichkeit zu recht, nachhaltig sozial wirksam tätig zu sein!

Erwirbt ein Mieter nachträglich eine Wohnung von einer GBV, sind im Kaufpreis – für welchen der Gesetzgeber Bandbreiten festlegt – jedenfalls insbesondere die geleisteten „Mietereigenmittel" und die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der GBV (wie z. B. die offenen Darlehensreste) zu berücksichtigen, wobei der Mieter dann selbstverständlich – entgegen der GBV – seine Wohnung auch zum Marktpreis weitervermieten kann. Darin vermeint Herr Dr. Graf eine „Schröpfung der Nutzer" zu erkennen – der Herr Rechtsanwalt wird wohl wissen, wovon er spricht!
Natürlich dürfen auch die übliche langjährige Unterstellung, wie „zu hohe Rücklagen der GBV" und der „ewige freiheitliche Kalauer" Rechnungshofprüfung der GBV" in Graf's Wortspenden nicht fehlen ! Dass Graf den GBV „gemeines und eigennütziges Handeln" unterstellt, wird wohl unter „politischer Seriosität" einzustufen sein!

Ceterum censeo… hiezu fallen mir nur noch zwei alte Sprichworte ein: „wie der Schelm denkt…" und auch „si tacuisses…" *Cato*

Sanierung versus Neubau

Es ist erfreulich, wenn vor allem aus Gründen der Energieeffizienz die öffentliche Hand Wohnhaussanierungen forciert.

Allerdings bedeutet dies bei geringer werdenden Mitteln zwangsweise den Rückgang von Neubauförderungen.

Weniger Wohnungen haben aber bei steigendem Bedarf eine Marktverzerrung (Verteuerung) zulasten der Wohnungsinteressenten zufolge.

In Wien versucht man mit einem neuen Modell – Wiener Call – gegenzusteuern, welches im wesentlichen durch Zurverfügungstellung von Liegenschaften und günstigen privaten (Bank)Geldern im Wege der Stadt Wien mit einigen Auflagen besteht, die auch Eckpunkte der normalen Förderung sind.

Diejenigen Bauträgergruppen, die für diesen Call ausgelobt wurden, werden sich bemühen müssen, langfristig die benötigte Rentabilität zu erwirtschaften. Es ist dieser Call jedenfalls eine Variante, den erwarteten Wohnungsneubau ohne Einsatz von Förderungsgeldern anzukurbeln.

Denkbar ist, dass auch andere Bundesländer sich ähnliche Modelle einfallen lassen (müssen).

Um den gemeinnützigen Bauvereinigungen aber Rechtssicherheit zu geben, bedarf es gesetzlicher Klarstellungen, um sicherzustellen, dass GBV auch künftig innovative Projekte umsetzen können.

Ceterum Censeo.....
Ideenreichtum ist stets gefragt!

EAVG 2012

Ceterum censeo

Das Justizministerium bereitet ein neues Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) aufgrund einer Richtlinie der EU vor.

Es sollen vor allem Bestimmungen verschärft und teilweise unter (Geld-) Strafe gestellt werden, die sicherstellen, dass der Empfangsberechtigte (Käufer und Bestandnehmer) einen aussagekräftigen Energieausweis erhält, der ihn in die Lage versetzt, die energetischen Folgekosten und damit die Angemessenheit des Preises besser zu beurteilen.

So könnten zum Beispiel schon bei der Erstinformation (Insertion) die Energiewerte transparent gemacht und somit auch die Makler in die Pflicht genommen werden.

Da die Arbeiten auf Expertenebene zur Erarbeitung eines Gesetzestextes, der die Ergebnisse der erfolgten Begutachtung berücksichtigt, noch nicht abgeschlossen sind, steht derzeit der Inhalt der bevorstehenden Regierungsvorlage noch nicht fest.

Es wird aber zu hoffen sein (und die vorliegenden Formulierungen gehen in diese Richtung), dass einerseits das sinnvolle Ziel der EU-Richtlinie (Transparenz der Energiewerte für den Konsumenten – Erwerber/Bestandsnehmer – und Ansporn zur energetischen Sanierung für den Verwerter, um Preise erzielen zu können, die durch Einsparungen des Energieaufwandes gerechtfertigt sind) erreicht wird, andererseits aber die Umsetzung auch praktikabel, wirkungsvoll und für die Anwender nicht überschießend ist.

Ceterum Censeo.... am Ergebnis wird abzulesen sein, ob es Österreich gelingt, eine EU-Vorschrift zum Vorteil aller Anwender umzusetzen.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2011

CETERUM CENSEO 2012

Ceterum censeo

Geänderte Verhältnisse oder zu erwartende neue Voraussetzungen bedingen neue Überlegungen und Anpassungen der gesetzlichen Möglichkeiten. Freilich dürfen dabei nicht elementare Grundsätze über Bord geworfen werden.

Zu befürchten steht – und das wird eigentlich von fast jedem Experten angenommen – dass, den finanziellen Bedürfnissen der Republik und der Länder entsprechend, die Wohnbauförderungsmittel reduziert werden.

Es ist daher nach intelligenten Lösungen zu suchen:

Eine Möglichkeit wird darin liegen, dass GBV`s im größeren Umfang freifinanzierte Wohnungsbauten errichten.

Wenn auch – wie der langjährige und leider verstorbene Verbandsdirektor Dr. Weinberger stets anmerkte, dass „WGG" und „Wohnbauförderung" kommunizierende Gefäße seien – die primäre Aufgabe für GBV`s die Errichtung geförderter Bauten ist, so dürfen doch auch schon heute im ordentlichen Geschäftskreis freifinanzierte Objekte hergestellt werden, allerdings mit allen (Preis)Bindungen des WGG: nämlich, dem Kostendeckungsprinzip entsprechend, bei der Miete nach § 14 WGG und beim (sofortigen) Wohnungseigentum nach §§ 15 bzw. 15a WGG.

Diese Preisbestimmungen tragen jedoch nicht dem – durch freifinanzierte Objekte entstandenen – erhöhten Risiko Rechnung.

Es wäre nun zu überlegen, einen zusätzlichen, steuerpflichtigen – allerdings im Hauptgeschäft – angesiedelten Tatbestand im § 7 WGG zu eröffnen, für den dann die bereits vorhandenen Preisbestimmungen des § 13 (4) für den Mietfall und des § 23 (4c) für die Eigentumsbegründung herangezogen werden können, womit das höhere Risiko Berücksichtigung fände und dennoch gesichert bleibt, dass das Vermögen und deren Überwachung im Rahmen des WGG gesichert bleiben. Die Steuerpflicht ist wohl durch den (Defakto)Wegfall der Preisbindung gerechtfertigt und wird mögliche „Sorgen" unserer gewerblichen Kollegen in Grenzen halten. Die nicht vorhandene Bindung nach § 15c WGG könnte z. B. von den, der Arge Eigenheim nahe stehenden, GBV`s freiwillig eingegangen werden, wodurch auch unser Arge-Grundsatz („So viel Eigentum, wie möglich und so viel Miete, wie nötig") nicht verwässert wäre.

Ceterum censeo….. man wird doch noch nachdenken dürfen!

STABILITÄTSGESETZ 2012

Ceterum censeo

Das 1. Stabilitätsgesetz 2012 ist nach kurzer parlamentarischer Beratung mit einigen Änderungen gegenüber der Regierungsvorlage in für GBV wichtigen Teilen mit 1. 4. 2012 in Kraft getreten: So wurde der Wegfall des Vorsteuerabzuges für Bauprojekte in Städten und Gemeinden auf 1. September 2012 verschoben.

Insgesamt muss aber dem Revisionsvorstand und dem Verbandsbüro gedankt werden, dass aufgrund ihrer fundierten Argumente die Regierungsvorlage gegenüber dem Ministerialentwurf in denkbar kurzer Begutachtungsfrist verändert wurde, wodurch die ärgsten Probleme beseitigt sind:

So wird der Vorsteuerberichtigungszeitraum von 10 auf 20 Jahre bei Vermietungen von Grundstücken für Wohnzwecke erst dann anwendbar, wenn das Grundstück erstmals nach dem 31. 3. 2012 vermietet und der Mietvertragsabschluss nach diesem Zeitpunkt erfolgt; somit sind alle in vor dem 1. 4. 2012 fertig gestellten Objekten gelegenen, erstvermieteten Wohnungen nach der bisher geltenden Regelung zu behandeln. Einzig die zu diesem Zeitpunkt noch nie vermieteten Wohnungen dürften nach neuem Recht zu behandeln sein, was zwar die Administration verkompliziert, aber immerhin unbekannte Rechtsfolgen vermeidet.

Klargestellt wurde auch, dass Grundstücksverkäufe von GBV im Bereich des § 7 Abs. 1 bis 3 WGG körperschaftsteuerfrei (immobilienertragsteuerfrei) bleiben.

Offen ist allerdings die Divergenz zwischen den neuen umsatzsteuerlichen Bestimmungen, und dem § 15 c WGG, der einer dringenden Sanierung bedarf, da 50 bis 25% der auf den Baukosten liegenden Umsatzsteuer als zusätzliche Kosten im Übereignungsfall auftreten, womit die Eigentumsbildung an Wohnungen von GBV wesentlich erschwert, wenn nicht gar faktisch verunmöglicht wird.

Ceterum censeo… dass überdies § 23 Abs. 4c WGG im Zusammenhalt mit § 18 Abs. 3a WGG einen faktischen Höchstpreis beschreibt, der auch vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Kostentragung von Umsatzsteueranteilen zulasten der Mieter (jedenfalls bei unveränderter Gestzeslage) unwirksam machen dürfte.

(Cato)

Ceterum censeo

Klauselentscheidung

Der OGH hat am 27. 2. 2012 unter 2Ob215/10x seine 5. Klauselentscheidung getroffen, welche 2:1 für die Mieter – allerdings im Vergleich zur Vorjudikatur im Ergebnis nicht spektakulär – ausgegangen ist.

Es handelt sich dabei um Entscheidungen über Vertragsklauseln zur (übermäßigen) Benützung von Versorgungsleitungen sowie zum Ausmalen und der Herstellung des Zustandes von Oberflächenbelägen (jeweils zu Mietergunsten judiziert) und über eine Konventionalstrafe für den Fall der nicht fristgerechten Räumung (zu Vermietergunsten entschieden).

Der genaue Wortlaut der OGH-Entscheidung sowie klare Zusammenfassungen derselben, von berufenen Autoren erstellt, kann jederzeit nachgelesen werden.

Das wirklich Berichtenswerte daran ist mE, der emotionelle Druck, der vom Höchstgericht auf den Gesetzgeber ausgeübt wird, im Wohnrecht erforderliche Klarstellungen zu treffen, über die die Regierungsparteien seit längerer Zeit verhandeln.

Es müssten die inhaltlichen Positionen gar nicht so weit auseinander liegen, so darf man hoffen.

Ceterum censeo…. viel Zeit gibt es nicht mehr, will man abseits vom bevorstehenden Wahlkampf wichtige offene Fragen im Wohnrecht sachlich lösen!

Cato

„EIN WEITERER ANLAUF ZUM WGG“

Ceterum censeo

„Ein weiterer Anlauf zum WGG“

Anlässlich einer wohnbaupolitischen Diskussion im Rahmen der Umwelt & Bauen-Initiative am 22. 5. 2012 lud der Herr Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend die Vertreter des GBV-Verbandes ein, seinem Haus Vorschläge für eine WGG-Reform zu unterbreiten, die eine Anpassung und Flexibilisierung der gesetzlichen Operationsgrundlagen der GBV ermöglichen, um vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen aus rückläufigen Wohnbauförderungsmitteln, steigenden Grundstückspreisen und sich kontinuierlich erhöhenden Neubau- und Sanierungskosten sowie einer restriktiven Kreditvergabepolitik des Bankensektors die Selbstfinanzierungskraft der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu stärken.

Der GBV-Verband kam dieser Einladung nach und legte konkrete Vorschläge vor, die die Eigenkapitalsicherung, Maßnahmen zur Abfederung steigender Sanierungskosten, zur Erhöhung der Flexibilität durch Anpassung an aktuelle Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt sowie zur Neuregelung verlängerter Baurechte.

Das BMWFJ hat darauf einen ersten Diskussionsvorschlag erstellt und denselben mit Vertretern des GBV-Verbandes Mitte Juli erörtert und um ergänzende Vorschläge ersucht.

Die nächste Runde soll noch im August dieses Jahres stattfinden, sodass vielleicht bei der heurigen Sommerklausur in St. Wolfgang schon Ergebnisse vorliegen könnten.

Ceterum Censeo… vielleicht gelingt es doch noch in dieser Legislaturperiode, eine Wohnrechtsnovelle – wenn auch nur zum WGG – auf den Weg zu bringen!

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 4/2012

Ceterum censeo

*Meine heutige Kolumne widme ich **Bernd Scherz**; daher erlaube ich mir, die Laudatio anlässlich der **Verleihung der Ehrenmitgliedschaft** durch die **Arbeitsgemeinschaft Eigenheim** am 14. 9. 2012 hier wiederzugeben:*

„Bernd Scherz lernte ich als kompetenten, menschlichen und lösungsorientierten Prüfungsdienstleiter bereits als Prokurist und Vorstandssekretär der Baugenossenschaft Alpenland in den Siebzigern kennen. Als ich 1982 zum Vorstandsmitglied und ab 1983 bis 2004 als Obmannstellvertreter des Verbandes gewählt wurde, konnte ich in Bernd auch einen persönlichen Freund gewinnen.

Deshalb freute es mich sehr, als mich unser Obmann Prof. Dr. Klaus Lugger ersuchte, die Laudatio für Bernd aus Anlass der verdienten Verleihung der Ehrenmitgliedschaft der „Arbeitsgemeinschaft Eigenheim" zu halten:

Auch wenn es wohl kaum jemanden, der beim heutigen Festakt, Anwesenden gibt, der Bernd Scherz nicht kennt, gehört es sich doch, seine wichtigsten Lebenspositionen zusammenzufassen:

Bernd Scherz, Geburtsjahrgang 1940, verließ 1963 die Hochschule für Welthandel als Diplomkaufmann und ist seit 1970 mit Gertrud verheiratet; dieser Ehe entsprossen 2 Kinder; nunmehr ist Bernd auch stolzer Großvater eines Enkelkindes.

Nach Beendigung des Präsenzdienstes begann er bei einem Wirtschaftsprüfer zu arbeiten und trat 1967 beim Verband als Revisor ein, wurde später Oberprüfer und im Jahr 1977 wählte ihn der Verbandstag zum Prüfungsdienstleiter; der – nach organisatorischer Trennung der Revision von der Interessensvertretung – Vorsitzender des Revisionsvorstandes genannt wurde, 2004 ging Bernd in Pension und verließ – wie ich – den Verband als aktiver Funktionär.

Bernd Scherz war und ist Autor von wissenschaftlichen Publikationen, wirkte an etlichen Änderungen im Normenbereich des WGG mit, ist Mitglied der Prüfungskommission der Vereinigung österreichischer Revisionsverbände sowie Vortragender bei Schulungen und Seminaren im GBV-Bereich; er gehört derzeit unter anderem 7 Aufsichtsräten- auch als Finanzexperte – von GBV an; in 2 GBV, in denen er als AR-Vorsitzender wirkt, darf ich als Obmann beziehungsweise als Vorstandsmitglied mitarbeiten.

Seit jüngster Zeit ist er auch mein Kollege in der Qualitätskontrollbehörde beim BMWFJ.

Für seine Tätigkeiten wurde er bereits mit dem „Goldenen Ehrenzeichen für Verdienste um die R.Ö." und dem „Verbandsehrenzeichen in Groß-Gold" geehrt.

Es ist daher mehr als angebracht, dass sich auch unsere Gesinnungsgemeinschaft für sein langes, verdienstvolles Wirken bedankt; so war er über Jahre der einzige Mitarbeiter im Verbandsbüro, der sich zur Arbeitsgemeinschaft Eigenheim bekannte.

Die Verleihung unserer Ehrenmitgliedschaft an Dkfm. Bernd Scherz ist daher auch als Würdigung seines beruflichen Lebens zu verstehen.

Bernd Scherz ist ein musisch veranlagter Mensch; so ist er ständiger Besucher von Opern und Konzerten und ist ein wahrer Experte in Bezug auf Komponisten, Opern und Künstler – seine heimische „Musikdiskothek" dürfte bereits ein sagenhaftes Ausmaß erreicht haben – manchmal frage ich mich, wie er die Zeit für sein musikalisches Engagement neben seinem weiteren, umfangreichen beruflichen Engagement findet.

Seine liebe Gattin Gertrud ist ausübende Freizeitmusikerin: sie spielt in Mandolinenkonzerten; übrigens sehr professionell, wie ich mich persönlich überzeugen durfte.

Aber nicht genug damit:

Als Obmann des Sportvereines der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft organisiert Bernd seit Jahren für Mitarbeiter und Funktionäre der GBV beliebte Sommer- und Wintersportveranstaltungen.

Bernd ist auch persönlich sportiv tätig – so nimmt er an mehrtägigen Wanderungen mit Freunden und an Reisen, die er plant, rund um die Erde teil und ist überdies noch Fußballfan. Bernd ist, so darf man wohl sagen, universell engagiert.

Lieber Bernd, vor einem Jahr stand ich hier an Deiner Stelle – einen Tag später lag ich mit gebrochenen Rückenwirbeln im Krankenhaus von Bad Ischl.

Ich wünsche Dir vom Herzen, dass Dir ähnliches erspart bleibt, Du die Freude Deiner Ehrenmitgliedschaft im Freundeskreis ungestört genießen und auch weiterhin für uns und „Deine Gemeinnützige Wohnungswirtschaft" wirken kannst."

Ceterum censeo… das Engagement unseres Bernd Scherz sollte uns allen Ansporn sein!

Cato

Ceterum censeo

Kontraproduktive Abzocke des Austrian Standards Institute

Das Österreichische Normungsinstitut – auf „Neudeutsch": Austrian Standards Institute – ist eine äußerst wertvolle Einrichtung und sichert vor allem im technischen Bereich u. a. die erforderlichen Klarstellungen der jeweiligen Standards durch Veröffentlichung von Ö-Normen. Es gibt aber auch Normen im rechtlichen Bereich, wie z. B. zum Bauträgervertragsgesetz und zum Heizkostenabrechnungsgesetz.

Das wichtigste Merkmal einer Ö-Norm ist die Tatsache, dass diese durch einstimmiges Votum aller Mitglieder des jeweiligen Sach-Normenausschusses entsteht. Damit ist gesichert, dass eine Norm allen Interessenslagen entspricht, was die Judikatur wieder veranlasst, im Zweifelsfall eine Ö-Norm als Basis für eine Entscheidung heranzuziehen.

Es gibt auch manchmal gesetzliche Ermächtigungen, dass der zuständige Minister einzelne Ö-Normen mittels Verordnung als verbindlich erklären kann.

Die Mitglieder in Normenausschüssen sind die verschiedenen Experten der jeweiligen Fachgebiete aus den jeweiligen Interessenvertretungen, es sind aber auch Einzelpersonen als Experten vorgesehen.

Bisher hatte man nach Bestellung zu einem Mitglied eines Normenausschusses eine einmalige „Einstiegsgebühr" zu leisten, die auch für alle weiteren Verwendungen galt, was allgemein wirtschaftlich verkraft- und vertretbar ist.

Dieser Tage hat nun das Normungsinstitut ab 2013 eine jährliche Gebühr von € 450.– zuzüglich Umsatzsteuer, für die Vertreter die halbe Gebühr, in Aussicht gestellt.

Es ist zwar einsichtig, dass eine Einrichtung die nötigen finanziellen Mittel benötigt, um ihre Arbeit ordnungsgemäß zu administrieren; dass just dies zu einem Zeitpunkt geschieht, zu dem ein sicher kostenaufwendiger Büroumbaufertig gestellt wurde, zeigt nicht gerade von einem „Gspür".

Völlig unverständlich aber ist, dass man von kompetenten Personen, die ehrenamtlich ihre Zeit und vor allem ihren geistigen Input einbringen – ohne deren Mitarbeit es wahrscheinlich nie zu einer tauglichen Norm kommen könnte – diesen laufenden Beitrag im Wege ihrer entsendenden Einrichtung einfordert – öffentliche ausgenommen.

Es werden sich sicher etliche Organisationen überlegen, künftig noch Ihre Spitzenleute abzustellen; wobei manche dieser Einrichtungen oder auch Einzel-Experten sich diese Aufwendungen kaum leisten können.

Es wird wohl auch in Hinkunft Ö-Normen geben; deren Ausgewogenheit ist aber ernstlich in Zweifel zu ziehen, da sich wahrscheinlich langfristig nur mehr Einrichtungen beteiligen, für die Normen sich auch wirtschaftlich rechnen.

Ceterum censeo… so schafft man es, gute Arbeit zu Grabe zu tragen!

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2012

CETERUM CENSEO 2013

Ceterum censeo

Wahlkampfschatten

Es nahen die NR-Wahlen; das zeigt nicht nur der Kalender, sondern das zeigen auch die politischen Vorschläge, die z. B. zum Wohnrecht vorgebracht werden. Nicht, dass diese besonderen Neuigkeitswert hätten, aber sie werden durch wiederholtes Vorbringen auch nicht richtiger.

Es ist offensichtlich ein altes, linkes Anliegen, die Wohnkosten durch sachlich ungerechtfertigte gesetzliche Begrenzung in den Griff zu bekommen. Wie kurz ist doch das Gedächtnis? Bis zum Inkrafttreten der – im wesentlichen – marktkonformen Richtwertmieten waren verbotene Ablösen Selbstverständlichkeit.
Marktmechanismen lassen sich eben nicht vermeiden! Es gibt sie entweder geordnet oder nicht kontrollierbar!
Jedenfalls gehen die verlangten und geleisteten „grauen" Zahlungen am Haus (Hauptmietzinsreserve!) und an der Steuer vorbei, und die betroffenen Mieter können auch hiefür keine Förderungen in Anspruch nehmen, wenn sie welche benötigen sollten. Alles in allem also ist eine Mietobergrenze, die den Markt umgehen will, eine unsoziale Forderung!

Die Mietkosten im privaten Bestandsbereich steigen – ähnlich kommunizierender Gefäße – wenn die Neubautätigkeit zurückgeht und der Wohnungsbedarf dadurch steigt. Daher ist die beste Mietpreisdämpfung – die auch die Marktmechanismen berücksichtigt – eine verstärkte geförderte Neubautätigkeit, wenn es der Bedarf verlangt.
Hiefür stehen die Gemeinnützigen Bauvereinigungen bereit, die überdies durch den Kostenpreis Markt dämpfend arbeiten.

Daher ist die Sicherung der bedarfsgerechten öffentlichen Wohnbauförderung auch für den Wohnpreismarkt unverzichtbar!
Natürlich sind auch ungerechtfertigte Marktverzerrungen, wie der „Wohnadel" (nicht privilegierte Eintrittsrechte mit Mietbegrenzung) abzulehnen.
Wichtig ist überdies, die Wohnkosten nicht nur an den Mietpreisen festzumachen. Es gilt ebenso, die Betriebs- und Heizkosten nicht explodieren zu lassen; wer hier die Verursacher sind, braucht nicht dargelegt werden!

Richtig ist, dass die mangelnde Transparenz der Richtwertmieten unbefriedigend, weil Missbrauch fördernd, ist. Man müsste nur die Vermieter verpflichten, die Zu- und Abschläge zum Richtwert offen zu legen. Um aber bei einer Anfechtung einzelner Mietzinsbestandteile einen allfälligen Irrtum korrigieren zu können, müsste der Gesamtmietzins am Prüfstand stehen. Schließlich soll die „Hauspartnerschaft" zwischen Vermieter und Mieter weder durch Schlitzohre noch durch Benachteiligungen getragen werden.

Ceterum censeo… um den „Sozialwohnungsbestand" zu erhöhen, sollten die Gemeinden bei ihren refinanzierten Häusern den Mietzins – wie es auch die GBV vom Gesetzgeber auferlegt erhalten haben – auf den um 30% verminderten Burgenländischen Richtwert absenken !

Cato

Ceterum censeo

Unerwartete EU- Auswirkungen

Wer hätte gedacht, dass uns die EU unerwartet eine für die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft sehr wichtige Mini-Wohnrechtsnovelle beschert?

Das Zahlungsverzugsgesetz – von der EU bewirkt – brachte trotz anfänglicher Ungleichbehandlung von Mietern in der RV durch Stellungnahmen u. a. von den GBV und dem ÖMB in den Ausschussberatungen eine Gleichstellung der Mieter aller Rechtsverhältnisse, so auch der von GBV.

Damit gelang auch eine wichtige Klarstellung im WGG, die für Mieter und GBV Rechtssicherheit bringt, wonach das jeweils zulässige Entgelt gemäß § 14 Abs.1 Z 1 bis 5 und 8 WGG als Hauptmietzins i. S. des § 15 Abs. 1 Z 1 MRG gilt und der § 15 MRG für den WGG-Bereich anwendbar wird.

Dem Transparenzgebot der KSchG wird wohl dadurch hinkünftig entsprochen, wenn Vertragsformulierungen über das Entgelt von GBV sich der neuen Gesetzesbestimmung bedienen.

So kann die EU auch unvermutet zu Klarstellungen im Wohnrecht führen, wenn unsere Abgeordneten sachgerechte Argumente von Interessensvertretungen in Gesetzesformulierungen gießen.

Ceterum censeo… ob uns vor den Wahlen noch weitere wohnrechtliche Klarstellungen beschert werden, ist nicht absehbar, aber auch noch nicht gänzlich auszuschließen…

Vielleicht fällt der EU noch rasch was ein, was im nationalen Recht umzusetzen ist?

Cato

Vermischtes

Ceterum censeo

Im Zuge der Verhandlungen um „Leistbares Wohnen“ kreiste ein Berg und hervorkam ein Mäuschen- mit Wissenstand 22. 6. 13:
So soll im Bereich der GBV die bereits gesetzliche Regelung des § 7 Abs. 6 WGG über das „Reservekapital“ auch im KÖStG rezipiert und auf den 3-jährigen Beobachtungszeitraum verkürzt werden, dafür dürfte der dazugehörende KÖSt-Erlass ausdrücklich die Darlehensgewährung von GBV an andere GBV für Tätigkeiten im Rahmen des § 7 Abs.1 bis 3 WGG als Reservekapitalmindernd bestimmen… zumindest ein kleiner Erfolg für die Branche!
Als heilloser Optimist will ich aber nicht ausschließen, dass im Lichte der jüngsten Baupleite, die einen gigantischen Einbruch der österreichischen Wirtschaft befürchten lässt, noch vor den NR-Wahlen Maßnahmen zur Ankurbelung gesetzt werden, die auch in den WGG-Bereich wirken – die dazu passenden gesetzlichen Formulierungen liegen druckreif auf.

Es ist erfreulich, dass gerade die Salzburger Ausgabe der BBK zu einer Zeit erscheint, als eine neue Landesregierung unter ÖVP-Führung ihre Arbeit beginnt. Im Arbeitsübereinkommen zwischen den drei Koalitionspartnern finden sich Absichtserklärungen, umfangreiche sinnvolle Maßnahmen im Wohnbereich zu setzen. Ein einziger Punkt könnte die wirtschaftliche Gestion von GBV schwer beinträchtigen:
Angedacht ist, zum Zwecke der Geldbeschaffung für neuen Mietwohnraum, vor allem Startwohnungen, und für thermische Sanierung, ausfinanzierte Objekte an Mieter zu veräußern. Wenn dies nicht im Einvernehmen mit den betroffenen GBV erfolgt, liegt meines Erachtens eine Verletzung im Sinne des § 21 Abs.4 WGG vor. Um die diesbezüglichen Entscheidungen der GBV zu erleichtern, könnten wohl Anreize geboten werden.
Ich vertraue, unseren Freunden in der Salzburger Landesgruppe, deren Handschrift sich ja am „Wohnpaket“ des Salzburger Koalitionspaktes weitgehend erkennen lässt, dafür zu sorgen, dass die Umsetzung WGG -konform erfolgt.
Ich habe unlängst die Ausstellung auf der Schallaburg „Das Indien der Maharadschas“ besucht und dank einer exzellenten Führung durch den Kurator Dr. Pfaffenbichler (KHM) war ich beeindruckt von den prägenden Bildern, die 450 Jahre Weltgeschichte in Europa und Indien gleichermaßen beeinflussten. Wenn auch mit dem heutigen Wohnbau nicht sofort Brücken herstellbar erscheinen, so wurden u. a. die Gärten der Großmoguln Vorbilder der europäischen Renaissance-Gärten und ein wenig „Grünverständnis“ findet sich ja auch im heutigen GBV-Wohnbau.

Ceterum censeo… es lohnt sich wirklich manchmal, andere Perspektiven zu suchen: die Ausstellung hat noch bis 10. 11. 2013 geöffnet!

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 3/2013

WIEN SETZT SCHRITTE ZUR DÄMPFUNG DER WOHNBAUKOSTEN

Ceterum censeo

Wien setzt Schritte zur Dämpfung der Wohnbaukosten

Die zuletzt geführte Diskussion „leistbares Wohnen" zeigt Wirkung.

Hatte jüngst die Bundesregierung beträchtliche zusätzliche Förderungsmittel für den Wohnbau vorerst bewilligt und weitere Maßnahmen andiskutiert beziehungsweise in Aussicht gestellt, will nun das Land Wien Maßnahmen setzen, die auf Baukosten dämpfend wirken sollten:

So beabsichtigt man, Baulandwidmungen nur mehr befristet vorzunehmen und damit Grundstücksspekulationen zu erschweren. Wenn innerhalb einer Frist von fünf bis zehn Jahren (die genaue Befristung wurde noch nicht festgelegt) die Widmung nicht umgesetzt wird, verfällt sie.

Damit wird es den Grundstückseigentümern erschwert, so lange zu lizitieren, bis der Preis entsprechend hochgetrieben wurde.

Gleichzeitig soll die Stellplatzverpflichtung bei Neubauten nicht mehr je Wohnung sondern auf jeweils 100 m² Nutzfläche abgestellt werden. So hatte das jüngste Förderprogramm der Stadt Wien – „Smartwohnungen" – welches unter anderem kleinere Wohnungsgrößen vorsah, um die Kosten zu senken, gerade dazu geführt, mehr Pflichtabstellplätze vorzusehen, was kontraproduktiv wirkte.
Zusätzlich sollen die Pflichtkamine entfallen.
Bei Bürogebäuden will man Solaranlagen verpflichtend vorschreiben, die rund 1000 kwh pro 100 m² Geschossfläche erzeugen.
Die Wiener Bauordnung soll auch die (nachträgliche) Errichtung von Balkonen erleichtern, was zumindest zu einem höherem Erholungswert der Wohnungen führen müsste.

Ceterum censeo:… man sieht, auch mit relativ kleinen Maßnahmen sind Schritte in die richtige Richtung zu setzen.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 4/2013

Ceterum censeo

Eigentumsforcierung

Diesmal kann hier ein unverdächtiger Zeuge für die Notwendigkeit der Eigentumsbildung vorgestellt werden:

Der Sozialminister legte Zahlen, Daten, Fakten zur Bedarfsorientierten Mindestsicherung (BMS) in einem Ministerratsvortrag dar.

In einem Berichtsteil wird auf die tendenziell höhere Armutsgefährdungsquote aufgrund der Bevölkerungsstruktur in Städten eingegangen und am Beispiel Wien dargelegt, dass einer der Gründe hierfür in der geringeren Eigentumsquote an Wohnraum (22% versus 76% in NÖ) insbesondere durch höhere Mietkosten liegt.

Die neue Bundesregierung wird daher Überlegungen anzustellen haben, wie dem entgegengesteuert werden kann.

Eine „alte" Idee, die seinerzeit Dr. Schmidinger in Diskussion brachte und die auch von der Arbeitsgemeinschaft Eigenheim übernommen wurde, ist, bei sofortiger Eigentumsbildung, die Möglichkeit der Umsatzsteuerstundung auf 10 Jahre anzubieten, was für die Finanzverwaltung keinen Verlust darstellt (sieht man von Stundungszinsen ab, die durch eine verstärkte Eigentumsbildung mehr als wett gemacht werden – kein Vorsteuerabzug wie bei Mietbauten!) und den Eigentumswohnungswerbern vorerst eine geringere Zahllast trifft (durchschnittlich etwa 18% der Herstellungskosten).

Gleichzeitig sollten die Länder – soweit nicht derzeit praktiziert – die Eigenmittelersatzdarlehensgewährung für Eigentumswohnungen wieder vorsehen und auch bei Mietbauten anlässlich der Optionsausübung nach 10 Jahren, insbesondere für die künftig anfallende Umsatzsteuerteilrückzahlung, einführen.

Zu erwägen wäre auch, eine Grundanteilsförderung, die einen zumutbaren Sockelbetrag überschreitet, neben den Herstellungskosten in Erwägung zu ziehen.

Ceterum Censeo… so könnte mit Eigentumsbildung an Wohnraum nicht nur die Unabhängigkeit der Bürger sondern auch die Vermeidung der Armutsfalle gewonnen werden!

Cato

Ceterum censeo

Wahlnachlese

Die Wahlen sind geschlagen- die Regierungsparteien auch; sie haben mit geringem Überhang noch gemeinsam die absolute Mandatsmehrheit erzielt und die ÖVP hat geringfügig weniger verloren als die Kanzlerpartei SPÖ; es ist daher davon auszugehen, dass die Resort- und Machtaufteilung im Wesentlichen unverändert bleibt.

Zum Zeitpunkt des Entstehens dieser Kolumne sind die Regierungsverhandlungen noch nicht abgeschlossen und die bisherigen Verhandlungsergebnisse auch nicht veröffentlicht worden, was im Bereich des Wohnens auf uns zukommt.

Es wurde uns versprochen, eine Koalition neuen Stils zu vereinbaren; inwieweit sich dieses Versprechen auf die Verhandlungspositionen der mutmaßlichen Regierungspartner auswirkt, kann noch nicht beurteilt werden.

Wenn wir davon ausgehen, dass die bisherigen Positionen in etwa unverändert geblieben sind und die finanzielle Ausstattung der kommenden Budgets sich gegenüber der bisherigen Erwartungshaltung verschlechtert hat (übrigens der einzige Punkt der aus den Koalitionsverhandlungen bisher an die Öffentlichkeit drang), können wohl nur Ergebnisse erwartet werden, die die jeweiligen „no go“ nicht enthalten, will heißen, dass zum Beispiel im Bereich des WGG die Adaptierung des Mietkaufs im Lichte der geänderten Umsatzsteuergesetzgebung (oder deren Rücknahme) sowie der benötigte EVB-Ausbau weiter einer Lösung harren werden.

Es besteht aber durchaus auch die Möglichkeit, dass über ein Regierungsprogramm hinaus, welches üblicherweise nur große Zielvorstellungen ohne konkrete Ansätze enthält, in der parlamentarischen Behandlung sehr wohl noch zufriedenstellende Ergebnisse erzielt werden.

Ceterum censeo… die Hoffnung stirbt zuletzt, dass wirklich eine Koalition neuen Stils zustandekommt.

Cato

CETERUM CENSEO 2014

Ceterum censeo

Mietrecht

Im Arbeitsübereinkommen der neuen Bundesregierung findet sich unter dem Abschnitt „Leistbares Wohnen“ mit einem Teilziel „Wohnrechtsreform-gerecht, verständlich, transparent und leistbar“ an erster Stelle der Maßnahmen „Reform des Mietrechts im Bereich des Wohnens mit den Zielen größtmöglicher gesetzlicher Vereinheitlichung, besserer Verständlichkeit für die Rechtsanwender, transparenter gesetzlicher Ausgestaltung und Leistbarkeit der Mieten. Diese Ziele sollen insbesondere durch folgende Maßnahmen erreicht werden, zu denen die im BMJ eingerichtete Arbeitsgruppe Vorschläge erarbeitet:

- Schaffung eines möglichst einheitlichen Mietrechts durch weitgehende Auflösung der vielschichtigen Anwendungsbereiche;
- Entfall der Mietvertragsgebühr zumindest für unter 35-Jährige bei erstmaligem Mietvertragsabschluss zwecks Hauptwohnsitzbegründung;
- Schaffung einer klaren gesetzlichen Regelung der Erhaltungs- und Wartungspflicht;
- Einführung einer einfachen und transparenten Mietzinsbildung;
- Befristungen: Prüfung der gesetzlichen Möglichkeit einer Warnpflicht des Vermieters vor Vertragsablauf;
- Reform des Betriebskosten-Katalogs;
- bedarfsorientierte und bezirksübergreifende Ausweitung der Schlichtungsstellen im Sinne der Verbesserung für die Normunterworfenen und Prüfung verfahrensrechtlicher Verbesserungsmöglichkeiten.“

Diese Vorgaben der Regierungsparteien an die Arbeitsgruppe im BMJ, die noch von Frau BM Karl – mit dem Ziel ein „neues Mietrecht“ zu erarbeiten – eingesetzt wurde, lässt viele Möglichkeiten offen: von der Punkt-zu-Punkt-Erledigung bis zum ursprünglichen Auftrag eines neuen Wohnrechtes.
Bemerkenswert ist, dass einzelne Punkte detaillierte Festlegungen beinhalten, einzelne aber nur idealistische Wunschziele formulieren.
Es liegt wohl an der Arbeitsgruppe, vernünftige und ausgewogene Vorschläge zu unterbreiten, wobei dies durch die oft divergierenden Interessenslagen gar nicht so einfach sein wird, aber bei einigem Gestaltungswillen wohl erreichbar sein müsste.

Ceterum censeo….. es muss aber auch die Regierung sich im Klaren sein, bei möglichen Blockaden in der Arbeitsgruppe, konkrete Vorgaben (was anlässlich der zeitlich begrenzten Koalitionsverhandlungen offensichtlich nicht gelungen ist) zu geben, um ein Ergebnis zu erzielen.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 1/2014

Ceterum censeo

Käse aus Holland zur zweiten

Im letzten Heft der BBK aus 2010 habe ich das Titel-Thema abgehandelt; ich habe damals an Hand des „Dutch Case des EUGH" die gefährlichen Schlussfolgerungen für unsere erfolgreiche österreichische Wohnbauförderung aufgezeigt, wenn unsere Förderung des Mittelstandes und der Jugend zu einer „Armutsförderung" verkäme.

Das EUGH-Erkenntnis ergeht zwar als Fallentscheidung, ist aber grundsätzlich als EU-Rechts-Auslegung zu werten.

Der zuständige EU-Kommissar will jedenfalls aus Wettbewerbsgründen nur eine echte Sozialförderung mit Einkommensgrenzen, die eine breite Objektförderung unmöglich macht. Damit wäre aber mittelfristig der soziale Friede gefährdet.

Leistbares Wohnen ist in erster Linie von einer sinnvollen Neubautätigkeit, die für breite Bevölkerungskreise finanzierbar ist, abhängig. Natürlich bedarf es auch entsprechender Klarstellungen im Wohnrecht.

Auch beim „Wohnen" ist der Markt nicht auszuschließen, daher muss das Angebot bedarfsgerecht im Neubau erhöht werden, um die Preise im Altbestand in den Griff zu bekommen.

Dank der von Wien geführten Initiative von europäischen Städten wurde das Thema Wohnbauförderung in Brüssel neuerlich aktualisiert.

Es wird an den künftigen Europäischen Parlamentariern liegen, sicher zu stellen, dass die Befriedigung des menschlichen Grundbedürfnisses auf leistbares Wohnen nicht dem Wettbewerb als oberste Maxime geopfert wird.

Ceterum censeo…

so gesehen ist der 25.Mai dieses Jahres auch für den heimischen Wohnbau von eminenter Bedeutung. Ich bin mir sicher, dass Othmar Karas, der mit den Erfolgen der Wohnbauförderung der Bundesländer ja gut vertraut ist und schon bisher die österreichischen Interessen bestens vertreten hat, der richtige Mann ist, um „Käse aus Holland" für unseren Wohnbau zu verhindern!

PS: ganz möchte ich auf die heimische Wohnrechtsdiskussion auch heute nicht verzichten:

Ein von Zeit zu Zeit aktualisierter Richtwert, der den jeweiligen landesspezifischen Bedürfnissen und vor allem dem aktuellen Stand der dem RW zu Grunde gelegten Normwohnung entspricht, vertraglich die Ab- und Zuschläge mit der Sanktion der Verjährungsunterbrechnung vorsieht und von paritätischen Beiräten mit hohem Zustimmungsquorum dem BMJ empfohlen wird, könnte sicher zur Entkrampfung beitragen; wobei grundsätzlich ein Lage-Zu- oder -Abschlag stets vorzusehen ist und – um Preissprünge zu verhindern – die Ermächtigung zur begrenzten rückwirkenden Betrachtung der Grundpreise zu eröffnen wäre.

Cato

Ceterum censeo

Nachschlag zum „Käse aus Holland“

Unser EU-Kommissar Johannes Hahn gab unlängst Entwarnung: „Es ist allein Entscheidung der einzelnen Mitgliedsstaaten, wie sie ihren sozialen Wohnbau gestalten. Und die Situation in Österreich ist bei diesem Thema eindeutig“. Dass Österreich seinen sozialen-geförderten Wohnbau vernünftigerweise als Mittelstands- und Jugendförderung ausgestaltet, ist dem ehemaligen Wiener ÖVP-Landesparteiobmann sicher bestens bekannt; womit wir bis auf weiteres darauf vertrauen können, dass wir unsere Wohnbauförderung souverän gestalten können. Dennoch ist der Wiener Initiative zu danken, unsere diesbezüglichen Sorgen nach Brüssel zu tragen, sonst hätten wir wohl keine klare Antwort erhalten.

Ein landesspezifisches Thema sollte uns zu denken geben: In Oberösterreich sollen hinkünftig über Wunsch der Wohnbauförderung Deutschkenntnisse für die Zuteilung einer geförderten Genossenschaftswohnung maßgeblich sein. Mögen auch die Motive im Interesse der Mitbewohnner verständlich sein – was die Landesgruppe der GBV offensichtlich zur Zustimmung veranlasste –, so sollte doch die soziale Problematik nicht verdrängt werden:

Laut Aussendung des zuständigen Landesrates ist neben den Deutschkenntnissen eines Familienmitgliedes bei der Wohnungsbewerbung alternativ das Zeugnis der Integrationsvereinbarung maßgeblich.

In einer Integrationsvereinbarung verpflichtet sich der ausländische Zuwanderer, Deutsch zu lernen. Wenn dies unter Zeugnis verstanden wird, erscheint die Auflage der Wohnbauförderung noch als akzeptabel, hat allerdings dann konsequenterweise den Abschluss befristeter Mietverträge oder einen besonderen Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG unter Hinweis auf die Förderungsauflagen zur Folge.

Sollten allerdings unter „Zeugnis“ bereits ausreichende Kenntnisse verstanden sein, wäre dies als Verstoß gegen das „Recht, einen akzeptablen Wohnraum zu erhalten“ zu werten.

Ceterum censeo… GBV sind und waren immer stolz darauf, ausländischen Zuwandern, menschenwürdigen Wohnraum zu vertretbaren Preisen zur Verfügung zu stellen. Auch wenn im Interesse des sozialen Friedens im Haus, hinreichende Deutschkenntnisse durchaus förderlich sind, müsste doch die Wohnversorgung Vorrang haben.

Cato

Ceterum censeo

WGG Runde im BMWFW mit Ländern

Das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft lud zu einer WGG-Runde die Ländervertreter und die Repräsentanten der GBV ein, um in mehreren Sitzungen die wohnrechtlichen Schwerpunkte des Regierungsprogramms – soweit sie das WGG betreffen – zu beraten und dementsprechend Vorschläge zu unterbreiten.

Darüber hinaus wurden diverse Ideen zum Thema vorgebracht, die ebenfalls gesammelt wurden und den politischen Entscheidungsträgern vorgelegt werden sollen.

Dabei kam es durchaus auch zu Annäherungen in bisher divergierenden Ansichten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits im heurigen Herbst konkrete Gesetzesvorschläge vorliegen, die dann Eingang in die Gesetzwerdung finden.

Das BMWFW hat damit in seiner Kompetenz einen wichtigen Schritt gesetzt, um das Regierungsprogramm zum Thema Wohnen zu realisieren.

Es dürften sich durchaus darin Ansätze finden, die „leistbares Wohnen" erleichtern und auch das dauerhafte und zielgerechte „Wirken" gemeinnützigen Kapital schützen und ermöglichen.

Um der Sache willen wird hier nicht auf die Detailinhalte eingegangen; diese sollen erst dann einer öffentlichen Diskussion unterzogen werden, wenn eine entsprechende Initiative des BMWFW vorliegt.

Ceterum censeo… das WGG als „Sonderecht" hat gute Chancen, verschiedene wohnrechtliche Positionen im Interesse der Wohnungswerber und Wohnungsinhaber zusammenzubringen.

Cato

Ceterum censeo

Nachlese 20. St. Wolfganger Tage

Gestern gingen die 20. St. Wolfganger Tage zu Ende. Sie standen im Zeichen des Generationenwechsels. Der langjährige Obmann der Arge Eigenheim Prof. Dr. Klaus Lugger übergab seine Führungsfunktion an Dir. Dipl.Ing. Christian Struber ab. Klaus Lugger wurde mit der im Manz Verlag unter der Herausgeberschaft von Amann/Pernsteiner/Struber erschienenen Festschrift „Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive" verdient bedankt und als Ehrenobmann sowie mit einer hohen sichtbaren Auszeichnung des Landes Oberösterreich geehrt.

Auch der Verfasser dieser Kolumne – der sich stets als treuer Weggefährte und Begleiter von Klaus Lugger verstand – zog sich aus dem Wohnrechtsausschuss des Verbandes zurück, wobei er aber sein Engagement um die Verbesserung des Wohnrechts nicht aufgeben und natürlich seine Mitarbeit loyal anbieten wird.

Dem neuen Team sei von Herzen eine Fortsetzung der erfolgreichen Arbeit gewünscht – selbstverständlich mit neuen Akzenten.

Aber auch inhaltlich wurden die Teilnehmer dieser Jubiläumstagung belohnt:

Die hervorragende Diskussion über die europäische Sicherung der österreichischen Wohnpolitik unter der Federführung des EU-Delegationsleiters der ÖVP Mag. Othmar Karas machte uns anhand des „Dutch case" klar, dass wir gute Gründe haben, unser Modell beizubehalten, wenn die Bundesregierung dies auch gegenüber der europäischen Institutionen nachhaltig vertritt, wozu sie in einer Resolution aufgefordert wurde.

Auch wenn die vom – während der ganzen Tagung anwesenden – Bautensprecher der ÖVP Abg. z. NR Johann Singer angestrebten Wohnrechtsänderungen noch einer Abklärung mit dem Koalitionspartner bedürfen, sind wir sehr dankbar, dass die Arge Eigenheim ihre wohl begründeten Argumente in die politische Diskussion einbringen kann.

Schließlich überraschte uns o.Univ. Prof. Dr. Vonkilch mit einem Erkentnis des OGH (5Ob72/14w), wonach dieser seiner Rechtsmeinung folgte, dass das Entgelt für neuabgeschlossene Baurechtsverträge (als Verlängerung abgelaufener) nicht grundsätzlich gegen die Bestimmungen des § 14 Abs.1 WGG verstoße (gratulor!).

Ceterum censeo… wir können mit Zuversicht in die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft blicken.

Cato

Ceterum censeo

WGG Optionsausübung

In WOBL Heft 9 September 2014 kommen Prader/Pittl in einer nicht leicht nachvollziehbaren Argumentation zur Auffassung, dass die Optionsrechte nach § 15c lit a Z 1 WGG ausschließlich dem Erstmieter zustehen; § 15 c lit a Z 2 WGG gilt hingegen für jeglichen Nachmieter unabhängig, wann das geförderte Objekt zur Erstnutzung übergeben wurde.

Abgesehen davon, dass die gesetzlichen Optionsausübungszeiträume damit de facto bedeutungslos werden und eine Optionsperpetuierung stattfindet, entspricht dies keineswegs den Intentionen des Gesetzgebers. Ich weiß schon dass für die Gesetzesauslegung primär der Wortlaut (Wortsinn) heranzuziehen ist (wie auch die Kommentatoren zutreffender weise ausführen).

Der Autor dieser Kolumne gehört seit geraumer Zeit dem engsten Beraterstab der jeweiligen ÖVP-Bautensprecher auch im Zuge des Gesetzgebungsprozesses an und kennt daher die Motive:
Durch die WRN 2002 i. V. m. der WRN 2000 wurde als weitere Aufgabe den GBV im § 13 (1) WGG insbesondere die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung zugeteilt und mit der Gewährung eines künftigen Optionsrechtes für den Mieter umgesetzt, sofern im geförderten Wohnbau die Leistung eines bestimmten (wertgesicherten) Einmalbetrages neben dem Entgelt verlangt wird. So wurden ein am „Haus klebendes" Optionsrecht für alle Bauten ab dem 1. 7. 2002 sowie – um verfassungskonform vorzugehen – individuelle Optionsrechte für ältere Objekte, wobei nur auf den Grundanteil abgestellt und der GBV eine Umfinanzierungsmöglichkeit eingeräumt wird, geschaffen.

Und wie lautet der maßgebliche Gesetzestext:
„§ 15c WGG: Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat … einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung (des Geschäftsraumes) in das Wohnungseigentum:

a) bei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel …;wenn die Förderung aufrecht ist und neben dem Entgelt nach dem 30. Juni 2000 ein Eimalbetrag im Ausmaß…

1. aus Anlass der erstmaligen Überlassung zur Finanzierung der Grund- und/oder Baukosten, sofern die Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel nach dem 30. Juni 2000 erfolgt ist,

2. aus Anlass einer späteren Überlassung zur Finanzierung von Grundkosten, sofern bis zum Ablauf einer zehnjährigen Miet- oder Nutzungsdauer keine Umfinanzierung … erfolgt ist"

„§ 15e (1) WGG: Stellt ein Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter in den Fällen

a) des § 15c lit.a Z 1 nach Ablauf von zehn, höchstens aber fünfzehn Jahren nach erstmaligem Bezug der Baulichkeit …,

b) des § 15c lit.a Z 2 nach zehn, höchstens aber nach fünfzehn jähriger Dauer seines Miet- oder Nutzungsverhältnisses einen Antrag…"

Ceterum censeo… ist es aufgrund der Unterschiedlichkeit der Texte offenkundig, dass der 1. Fall objektgebunden zu betrachten ist. Man könnte allenfalls der Ansicht sein, dass der Fall 2 auch additiv zum 1. Fall anzuwenden wäre, was allerdings durch die verschiedenen Anspruchsvoraussetzungen (Höhe der Einmalbeträge) widerlegbar erscheint, weil diese dann keinen Sinn machen.

Cato

CETERUM CENSEO 2015

Ceterum censeo

Grüne Wiener Wünsche

Die Wiener Kollegen unter den GBV haben in aller Regel keine Leerstehungen – auch in freifinanzierten Wohnbauten – ausgenommen eine nicht unbedeutende Zahl von PKW-Abstellplätzen.

Dieses Ergebnis ist allerdings nur den Wohnbauförderungsbestimmungen zu verdanken, weil diese bei Mietbauten – nicht im Wohnungseigentum – untersagen, die PKW-Abstellplätze kostenmäßig den Wohnungen zuzuschlagen, da ja auch bis vor kurzem eine Stellplatzverpflichtung im Verhältnis 1:1 bestand. Die Möglichkeiten, im Wege der Bezirke von dieser Verpflichtung Ausnahmen zu erreichen, war – von ein paar Vorzeigebauten abgesehen – praktisch nicht zu erreichen. Durch die Einführung der Smartwohnungen wäre dieser Effekt noch verstärkt worden (mehrere kleine Wohnungen bewirken mehrere PKW-Abstellplätze und daher noch mehr Leerstehungen), weil in den Stadterweiterungsgebieten – in denen praktisch der gesamte geförderte Wohnungsneubau stattfindet – mangels Parkplatzbewirtschaftung und dank genügend freier Straßenflächen die „Laterndlgaragen" präferiert werden.

Die letzte Wiener Bauordnungsnovelle wird sicher eine spürbare Entlastung dieses Problems in der Zukunft bringen, da nunmehr je 100 m² Nutzfläche ein Parkplatz vorgeschrieben wird, aber das Problem absehbar nicht wirklich lösen.

Nun fiel dies offensichtlich auch dem kleinen Wiener Koalitionspartner auf, der durch seine Chefin und Wiener Vizebürgermeisterin jüngst forderte, im MRG die Abstellplätze vertraglich den Wohnungen zuzuschlagen.

Es war ihr offensichtlich nicht bekannt, dass dieses Problem nicht dem Bund anzuhängen ist, sondern hausgemacht wurde.

Ceterum Censeo… si tacuisses, philosophus mansisses !

Cato

WIEN WILL WIEDEREINFÜHRUNG DES HAUSBESORGERGESETZES

Ceterum censeo

Wien will Wiedereinführung des Hausbesorgergesetzes

Mit der Wohnrechtsnovelle 2000 ist das Hausbesorgergesetz für nach dem 30. 6. 2000 abgeschlossene Dienstverhältnisse nicht mehr anwendbar. Dieser Beschlussfassung ging eine einhellig gefasste Resolution des Verbandstages der GBV voraus, da die Kostenentwicklung für die Mieter/Wohnungseigentümer nicht mehr vertretbar erschienen. Nach dem die zuständige Fachgewerkschaft keine Bereitschaft zur substanziellen Kostenentlastung erkennen ließ, entschied sich die damalige schwarz-blaue Regierung zu diesem rigorosen Schritt, was zu einer bedeutenden Verbilligung im Bereich der Hausbetreuung führte.

Nunmehr will die Gemeinde Wien – im Vorwahlkampf zur Gemeinderatswahl 2015 – die „Wiedereinführung der Hausbesorger"; gemeint ist wohl das auslaufende Hausbesorgergesetz, weil der „Hausbesorger" ja nie abgeschafft wurde; vor allem mit der Begründung, dass eine zurückliegende Volksbefragung dies mit hoher Mehrheit verlangte und dass der Hausbesorger vor Ort viele Vorteile habe.

Unbestritten ist, dass – vor allem in Großanlagen – der im Haus wohnende Hausbesorger wertvoll ist, allerdings kann dies auch mit der Neufassung des § 23 MRG bewirkt werden, es muss nur das Entgelt des Dienstnehmers angemessen sein.

Es sollten wohl zu einer Zeit, in der die Leistbarkeit des Wohnens ganz vorrangig ist, nicht Maßnahmen gesetzt werden, die das Gegenteil bewirken.

Ceterum censeo… man darf nicht mutwillig Fortschritte im Wohnrecht gefährden, insbesondere wenn sie zur deutlichen Kostenentlastung im Betriebskostenbereich führten.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2015

Ceterum censeo

„Leistbares Wohnen“

Diese politische Forderung ist oberstes Gebot zur Umsetzung wohnpolitischer Vorstellungen.

Sie ist auch berechtig: überschreiten doch die Liegenschaftspreise – jedenfalls in Ballungszentren – jede sachlich gerechtfertigte Grenze (sieht man von den ungezügelten Marktmechanismen ab, wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt).

Da Grund und Boden nicht beliebig vermehrbar sind, hilft hier auch keine verstärkte Neubautätigkeit – im Gegensatz zum bestehenden, freiwerdenden Wohnraum.

Das bestehende gesetzliche Instrumentarium (Bodenbeschaffungsgesetz) ist totes Recht, weil keine Kommune bzw. kein Land dieses anzuwenden bereit ist.

Es könnte aber die vor den letzten NR-Wahlen in Aussicht genommene Verfassungsänderung umgesetzt werden, wonach im Zuge von Umwidmungsverfahren zivilrechtliche Vereinbarungen abdingbar sind, die einen gewissen Anteil an förderbarem Wohnraum vorsehen (der dann den jeweiligen Förderungsbestimmungen entsprechen muss – also auch ein angemessener Grundpreis).

Wien hat jüngst eine zivilrechtliche Vertragsgestaltung auf freiwilliger Basis im Zuge von Umwidmungen gesetzlich festgeschrieben und auch bereits zwei Projekte diesbezüglich auf die Schiene gebracht. Dies war zwar ein wichtiger erster Schritt, wird aber umfassend nicht ausreichend sein.

Ein verstärkter Wohnungsneubau wird – wie oben schon dargestellt – die Wohnungspreise im Altbestand senken und sollte daher mit allem Nachdruck betrieben werden.

Aber auch bei den Baukosten wären durch Wegfall diverser überzogener Vorschriften (z. B. Ö-Normen) sicher etwa 10% Kostensenkung zu erreichen.

Im Zuge der Verländerung der Wohnbauförderung- und Wohnhaussanierung (29. 11. 1988-BVG-Novelle 1988) sind die Länder auch befugt, die für die Regelung der Förderung des Wohnbaues und der Wohnhaussanierung notwendigen Bestimmungen auf dem Gebiet des Zivilrechts – mit Ausnahme von solchen über die Auflösung von Bestandverhältnissen – zu treffen:

Demnach könnte meines Erachtens in den Förderungsgesetzen geregelt werden, welche konkreten Bauausführungen dem Stand der Technik für diese Wohnbauten entsprechen.

Ceterum Censeo: einen Versuch wäre es wohl wert…

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 3/2015

Ceterum censeo

Auslauf-annuitäten

In der letzten Zeit sahen sich wieder einige Medien gefordert, die „Auslaufannuitätenregelung" ins schiefe Licht zu rücken – ein Kleinformat mit dem Autor Dr. W. tat sich besonders hervor:

Dabei wird übersehen, dass die Bewohner der GBV eine Miete (Nutzungsentgelt) bezahlen. Die Mieter sind keineswegs Förderungsempfänger (sieht man von Subjektförderungen ab); vielmehr werden die Wohnbauförderungsmaßnahmen üblicherweise als Objektförderungen u. a. den GBV für konkrete Bauvorhaben zur Verfügung gestellt, um günstigere Preise zu erzielen – was durch das Kostendeckungsprinzip des WGG auch umgesetzt wird.

Niemand käme wohl auf die Idee, von einem privaten Hauseigentümer, der Förderungsmittel erhalten hat, nach Förderungsende eine Herabsetzung oder sogar eine 0-Miete zu verlangen.

Bei GBV erwartet man dies jedoch offensichtlich! Sie sollten wahrscheinlich nur Betriebskosten verrechnen dürfen!

Man übersieht dabei, dass die sogenannten Auslaufannuitäten – besser als Absenkungsmiete zu bezeichnen – nach Refinanzierung mit dem um 30% reduzierten Burgenländischen Richtwert gedeckelt sind. Das entspricht derzeit € 3,44 je m² und Monat (die Kategorie A liegt bei € 3,43).

In diesem Betrag sind alle Refinanzierungsbestandteile sowie der EVB enthalten. Und diesen Betrag benötigt man jedenfalls für die laufende Erhaltung oder sollen ehemals geförderte Objekt in ihrer Substanz abgewirtschaftet werden?

Ceterum censeo… man könnte wohl sagen: si tacuisses…

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 5/2015

Ceterum censeo

WBIB-G: Wohnbauinvestitionsbank

Am 24. November 2015 beschloss die Bundesregierung die RV zum WBIB-G, welche noch im Dezember 2015 verabschiedet werden und in wesentlichen Teilen am 1. 1. 2016 in Kraft treten soll.

Das WBIB-G besteht aus 3 Artikeln:

1. Die Errichtung einer Wohnbauinvestitionsbank, die unter Verwendung von Finanzierungsmitteln der EU im Sinn eines leistbaren Wohnens und in Ergänzung der Wohnbauförderung der Länder eine erhöhte Wohnbautätigkeit durch gemeinnützige und gewerbliche Wohnbauträger sowie von Gebietskörperschaften durch Gewährung langfristiger und kostengünstiger (mit Übernahme einer Bundeshaftung) Kredite zur Finanzierung von Maßnahmen der Stadtentwicklung, Stadterneuerung, zur Errichtung siedlungsbezogener Wohninfrastruktur oder zur Schaffung energieeffizienten Wohnraumes im Neubau oder Altbestand sicherstellen soll.

2. Änderungen des BG über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus durch Erweiterung des Zwecks um „sonstige Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten".

3. Änderung des WGG durch insbesondere:
- Verankerung des Generationenvertrages,
- Entfall der Bedarfsprüfung sowie Beteiligung an Bausparkassen und Wohnbaubanken und
- Verkürzung der Frist zur Ermittlung des Reservekapitals,
- Neuordnung der Wiedervermiete,
- Neuordnung des EVB, des gerichtlichen Erhöhungsverfahrens und Schaffung der Möglichkeit einer mit qualifizierter Mehrheit zu treffenden Sanierungsvereinbarung für geförderte thermisch-energetische sowie behinderten-, kinder- und altengerechte Maßnahmen;
- Neuordnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbegriffes,
- Spekulationsfrist bei nachträglicher Wohnungseigentumsbegründung und
- Bestimmungen über die Umfinanzierung von Eigenmitteln.

Darüber hinaus steht zu erwarten, dass im Wege des Bautenausschusses noch weitere gesetzliche Regelungen getroffen werden, die – neben Klarstellungen – insbesondere die Effizienz der Aufsicht stärken sollen.

Ceterum Censeo… es dürfte also noch vor Weihnachten ein wesentlicher Teil des Wohnrechts aktualisiert werden.

Cato

Ceterum censeo

Reduktion der Grundmiete gem § 14 7a WGG um die Finanzierungsbeitrags-Verwohnung

In Heft 4 der Fachzeitschrift der MVÖ „Wohnen & Recht" vom Dezember 2015 wird unter „Auslaufannuitäten" die Rechtsmeinung vertreten, die sich auf eine Entscheidung des LGZ Wien 38 R 112/15z stützt, dass die Abschreibung der Finanzierungsbeiträge nach § 17 WGG die Auslaufannuität – die nach der jüngsten WGG-Novelle als Grundmiete dargestellt wird – reduziert. In diesem Rechtsgang liegt allerdings keine Rechtsprechung des OGH vor. Sie basiert aber offensichtlich – die obzitierte Entscheidung des LGZ Wien ist dem Autor nicht vorliegend – auf OGH-Entscheidungen (2 OGH 25.09.1998, 2Ob 128/98d), wonach Finanzierungsbeiträge als echte Mietzinsvorauszahlungen angesehen werden und daher (entsprechend dem Kostendeckungsprinzip) bei der Entgeltbildung anzurechnen sind.

Diese Überlegungen wären grundsätzlich erwägenswert, übersehen aber dabei:

1. Dass nach § 17 (1 u. 6) der Gesetzgeber von „neben dem Entgelt geleisteten/zu erbringenden" Beträgen spricht, die nach dem Kostendeckungsprinzip gem. § 14 (1) (zusätzlich erbrachte Beträge zur Finanzierung des Bauvorhabens) entgeltmindernd zu berücksichtigen sind.

2. Dass § 14 (7a) kein „neues kostendeckendes Entgelt" darstellt, vielmehr handelt es sich hier lediglich um eine Deckelung des § 14 (7), der nach erfolgter Refinanzierung die weitere Verrechenbarkeit von Entgeltbestandteilen zulässt, die die Tilgung und Verzinsung von Fremdfinanzierungen betreffen.

Es ist dem Gesetzeswortlaut nicht zu entnehmen, dass bei Wirksamwerden dieser Bestimmungen auch die Verwohnung der „neben dem Entgelt" zu leistenden Finanzierungsbeiträge „ein weiteres Mal" zu berücksichtigen ist. Mit diesen Bestimmungen wollte der WGG-Gesetzgeber die Eigenkapitalbildung stärken, um auch für künftige Generationen nachhaltig eine Wohnversorgung zu ermöglichen, wie es ausdrücklich im § 1 (3) der letzten WGG-Novelle postuliert wird.

Wie wäre es etwa zu erklären, wenn das Kostenentgelt nach § 14 (1) exakt der der neuen Grundmiete gem. § 14 (7a) – welche als ein unternehmensbezogenes Kostenentgelt abgebildet ist – entspricht, auf einmal um Beträge zu reduzieren wäre, die bereits bei der Entgeltbildung (s. o.) berücksichtigt wurden.

Ceterum Censeo… nicht immer sind bei erwägenswerten Denkmodellen auch alle Aspekte durchdacht!

Cato

Ceterum censeo

§ 15g WGG

Es erstaunt, dass gerade die neueingeführte Spekulationsverhinderung bei nachträglich erworbenem Eigentum besondere Unklarheit bei den GBV auslöst. Es werden vor allem folgende Fragen gestellt:

1. Ist ein – kostenaufwendiges – Sachverständigengutachten zur Untermauerung des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des erstmaligen Abverkaufs erforderlich und wann ist es dem Ersterwerber bekannt zu geben?

Schon die Erläuternden Bemerkungen (EB) zur Regierungsvorlage verneinen das Erfordernis eines Sachverständigengutachtens; es wird allerdings – insbesondere im Hinblick auf ein mögliches Verfahren nach § 22 Abs.1 Z 12a WGG – erforderlich werden, den Verkehrswert nach allgemein anerkannten Regeln zu ermitteln oder ermitteln zu lassen und dies zu dokumentieren.

§15g Abs. 2 Z1 formuliert: „des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswertes im Zeitpunkt des schriftlichen Angebotes…". Es wird daher in aller Regel unmöglich sein, den Verkehrswert im Angebot mitzuteilen – wohl aber erscheint es geboten, im Anbot auf diesen Umstand ausdrücklich hinzuweisen und dann im späteren Kaufvertrag (nach Anbotsannahme) diesen Verkehrswert schriftlich bekannt zu geben.

2. Wann wird die Spekulationszahlung fällig?

Bei Verkauf an einen (den ersten) nichtbegünstigten Käufer (es muss nicht der Ersterwerber sein) innerhalb von 10 Jahren.

3. Darf das Vorkaufsrecht ausgeübt werden ?

Das Vorkaufsrecht soll – entsprechend den EB – als lex specialis zum grundsätzlichen Verbot des § 38 Abs.1 Z.3 WEG 2002 insbesondere der (kostengünstigen) Sicherung des Anspruches der Bauvereinigung dienen, d. h. wenn der verkaufende Wohnungseigentümer nicht zahlt. Keinesfalls sind willkürliche Handlungen in Bezug auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes der Bauvereinigung intendiert. Es könnte aber auch dazu beitragen, dass Verträge mit nicht realen Kaufpreisen kaum mehr vorkommen werden, da ja die „Spekulationzahlung" unabhängig vom späteren Verkaufspreis fällig wird.

Ceterum censeo… ich bin fest überzeugt, auch dieses neue Recht wird sich bald durchsetzen.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2016

Ceterum censeo

Die WGG Novelle 2015 – beschlossen als wesentlicher Teil des WBIB-G – brachte auch – für die Branche bedeutende – Änderungen, die nicht von der Politik vorgegeben wurden:

Eine, mit der wir noch – so fürchte ich – Probleme haben könnten, ist die Veränderung der Ermittlung der „fiktiven Schuldentilgungsdauer nach dem URG". Bei dieser Änderung setzte sich der Revisionsvorstand gegenüber der Interessensvertretung der GBV in einer allgemeinen Rechnungslegungs-Vorschrift durch. Er hat dies wohl begründet – aber ebenso stehen dem sehr gewichtige Argumente entgegen:

Ab dem Geschäftsjahr 2015 werden durch Wegfall von Sonderregelungen im § 7 Abs. 7 WGG bei der fiktiven Schuldentilgungsdauer alle Schulden der GBV, also auch die refinanzierten (durch Mieten gedeckte) Finanzierungsschulden von Gebäuden nicht mehr neutralisiert und schlagen daher voll bei der Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer durch – was eigentlich dem Sinn dieser URG-Kennzahl widerspricht (hier sollten wohl nur Schulden erfasst werden, die den Betrieb finanzieren und nicht auch solche, die das Unternehmen in Wahrheit nicht belasten; Leerstehungen waren ja schon bisher berücksichtigt). Richtig ist, dass der Vergleich mit anderen (gewerblichen) Bauträgern erleichtert sein mag.

Nur was bringt es? GBV riskieren bei jeglichen Verstößen – aufgrund der umfassenden Unternehmensrevision – scharfe Sanktionen (Aufsicht, Förderung. Steuer). Die Auswirkungen auf gewerbliche Bauträger lassen sich damit wohl n i c h t vergleichen! Jedenfalls ist klar, dass bei einem hohen Anteil der GBV die gesetzliche URG-Höchstkennzahl von 15 Jahren überschritten wird. Solange die – wohl bedeutendere – Mindestkennzahl von 8% Eigenkapitalanteil nicht unterschritten wird, entstehen wohl keine jahresabschlussrelevanten Auswirkungen, wohl aber kann befürchtet werden, dass Finanzierungsinstitute auf die Idee kommen könnten, die Unternehmensbonität neu zu bewerten, was zwangsweise zu höheren Ausleihungszinssätzen und damit zur Belastung unserer Kunden führt. Soweit zum Thema: „leistbares Wohnen"!

Einige kapitalschwächere GBV werden aber dadurch wohl betroffen. Es wird ein Reorganisationsbedarf gesetzlich vermutet, was zwangsweise zu einer – mit Kosten verbundener – Fortbestandssprognose führt.

Ceterum Censeo: Der Revisionsvorstand hat sich zwar gegenüber der Interessensvertretung in einer allgemeinen Rechnungslegungsvorschrift durchgesetzt und damit sicher sein Selbstbewusstsein gestärkt sowie auch seine (wichtige!) Unabhängigkeit unter Beweis gestellt, ob es der Branche langfristig nützt, mag dahin gestellt sein.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 3/2016

Ceterum censeo

Mehr- und Mindertilgung

Bis zum Inkrafttreten der WGG-Novelle 2015 wurden – abweichend von den sonst üblichen Bilanzdarstellungen – in den Jahresabschlüssen der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft eine Bewertungsreserve für Entschuldungen (auch Mehr- und Mindertilgungen genannt) als Differenz zwischen planmäßiger Abschreibung der durch Fremdmittel finanzierten Bau- und Baunebenkosten und den auf die betreffenden Fremdmittel geleisteten Tilgungen unter der Position „Sonstige Rücklagen" gebildet, um Bilanzverzerrungen zu vermeiden, da die Zeiträume der Abschreibungen mit denen der Darlehenstilgungen nicht übereinstimmen und somit unbare Gewinne oder unbare Verluste auftreten. Die „Sonstigen Rücklagen" haben eigenkapitalähnlichen Charakter. Diese Vorgangsweise ist (bis heute) in der geltenden Bilanzgliederungsverordnung zum WGG gedeckt und sinnvoll, weil eben reale Vermögenswerte abgebildet werden.

Unter Berufung auf das Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 sieht – über ausdrücklichen Wunsch der GBV – § 10 Abs. 6 WGG neu (ab dem Jahresabschluss 2016) vor, diese früher in einer eigenen Bilanzposition „Sonstige Rücklagen" erfassten Beträge nunmehr als gesetzlich zweckgebundene Vermögensrücklage (für Tilgungsgewinne) als gesetzliche, zweckgebundene Rücklage für Kostendeckung in den Gewinnrücklagen, die nicht zur Kapitalberichtigung herangezogen werden darf, auszuweisen.

Soweit – so gut; abgesehen davon, dass die Berufung dieser WGG-Änderung auf das RÄG 2014 nicht als allgemein gültige Rechtsansicht angesehen wird (es gibt hierzu ernstzunehmende Gegenpositionen – wie z. B. anlässlich eines Vortrages von Prof. Dr. Hirschler von der WU und stv. Vorsitzender des Fachsenates für Steuerrecht der Kammer der Wirtschaftstreuhänder geäußert) könnte doch befürchtet werden, dass – trotz der im letzten Ceterum Censeo (BBK-Juni 2016) kritisierten geänderten Berechnung der „Fiktiven Schuldentilgungsdauer" – die neue Vermögungsrücklage zu neuerlichen, medialen und politischen Angriffen auf die Eigenkapitalausstattung der GBV genutzt wird.

Ceterum Censeo… die Bemühungen, die Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Rechnungswesen generell mit anderen Unternehmen gleich zu schalten, kann zu Schwierigkeiten führen, die zwar nicht gewünscht, aber auch nicht zu verhindern sind.

Cato

GEHÄLTER VON GBV

Ceterum censeo

Gehälter von GBV

Gemeinnützige Bauvereinigungen sind privatwirtschaftlich organisierte Einrichtungen in den Rechtsformen von Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie Aktiengesellschaften mit gesetzlich geregelten Verhaltensvorschriften nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit, der Vermögensbindung, der Vermögensverwendung sowie der Kostendeckung – letztere ist allerdings mehrfach durchbrochen.

§ 26 WGG regelt die Bezüge (einschließlich Reisegebühren und Ruhegenuss) der Vorstände, Geschäftsführer und der Angestellten. Vereinbarungen hierüber müssen in einem angemessenen Verhältnis zur finanziellen Leistungskraft der Bauvereinigung und zum Umfang ihrer Bau- und Verwaltungstätigkeit stehen. Soweit die vorgenannten Personen hauptberuflich in der GBV tätig sind, ist eine gesetzliche Obergrenze, auch für den Ruhegenuss, vorgegeben.
Die Einhaltung dieser Bestimmungen wird natürlich im Rahmen der jährlichen genossenschaftsrechtlichen Revision, die auch für die Kapitalgesellschaften anzuwenden ist, ständig überprüft.

Es mag schon vorgekommen sein, dass hier und dort Gesetzesverletzungen festgestellt wurden, die allerdings zu Beanstandungen und auch zu Bemängelungen führten, die von den Aufsichtsbehörden zu würdigen und gegebenenfalls abzustellen sind – bis hin zum Entzug der Gemeinnützigkeit.

In den letzten Monaten wurden immer wieder medial Bezüge von GBV- Organen kritisiert, die Kritik wurde von den Betroffenen stets zurückgewiesen – manchmal nicht immer gerade plausibel.
Dem Revisionsverband und den Aufsichtsbehörden ist es, insbesondere aus datenschutzrechtlichen Überlegungen, untersagt, öffentlich Stellung zu beziehen. Daher bleibt in der Medienwelt immer ein schaler Nachgeschmack zurück.

Ceterum Censeo… Nur die Betroffenen selbst können hier Klarheit schaffen. In vielen Demokratien ist es keine Schande, die eigenen Bezüge offen zu legen und zu erklären, was auch die Neidpositionen der Mitbürger zurückschraubt. Vielleicht wäre dies ein Denkansatz für Reformen.

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 5/2016

„ZIESELGERECHTES BAUEN!

Ceterum censeo

„Zieselgerechtes Bauen“

In Wien gibt es jetzt seit Neuem den Begriff „Zieselgerechtes Bauen“ in Baubewilligungsbescheiden.

Was das genau bedeutet, habe ich noch nicht im Detail herausbekommen. Jedenfalls aber folgt daraus eine verkürzte Jahresbautätigkeit, etwa in der Zeit von April bis September.
Bei allem Verständnis für Natur- und Artenschutz, allmählich bedarf es einer Güterabwägung, sonst wird es unerträglich. Oder man erklärt ein Gebiet erst dann zum Bauland, wenn auf diesem wirklich rasch gebaut werden kann.

Der gutgläubige Bürger wird wohl in aller Regel davon ausgehen dürfen, dass im Bauland im Rahmen der gültigen Widmungs- und Bebauungsvorschriften jederzeit eine Baubewilligung zu erzielen und umzusetzen ist.
Noch bevor überhaupt eine Baubewilligung beantragt werden kann, sind im Fall von vermuteter Ziesel-Populationen oder Vorhandensein anderer geschützter Tiere (z. B. besondere Schneckenarten) keinerlei vorbereitende Baumaßnahmen erlaubt, die diese Tierarten stören könnten.

Es muss erst durch „nicht zwanghafte“ Veranlassungen erreicht werden, dass ein hoher Anteil der angesiedelten Ziesel das Baugelände freiwillig verlässt (z. B.: durch Bau einer Ziesel-Brücke!) und dann dürfen vorsichtig, um die möglichweise noch vorhandene Ziesel nicht zu gefährden – unter behördlicher Aufsicht – vorbereitende Maßnahmen gesetzt werden (welche durch „freundliche Nachbarn“, denen natürlich nur die lieben Tiere am Herzen liegen, nicht selten gestört werden).
Man kann sich ausrechnen, wie lange auf eine rechtskräftige Baubewilligung zu warten ist – allfällige Rechtsmittel im Baubewilligungsverfahren noch nicht berücksichtigt. Und dann wird die Bauführung durch „Zieselgerechtes Bauen“ noch weiter verzögert, unbeschadet möglicher zusätzlicher kostentreibender Maßnahmen, die behördlicherseits vorgeschrieben werden.

Ceterum censeo… wie dies alles mit der politischen Vorgabe, preisgünstiges Wohnen möglichst rasch zu ermöglichen, zu vereinbaren ist, frage ich mich.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2016

CETERUM CENSEO 2017

OGH KIPPT AUSLEGUNG ZU § 15C LIT. A WGG

Ceterum censeo

OGH kippt Auslegung zu § 15c lit aWGG

Was nur von wenigen erhofft, hingegen von namhaften Autoren, insbesondere in den WOBL sowie vom Autor dieser Kolumne in den BBK „2/2010 und 11/2014" (offensichtlich erfolglos) zu widerlegen versucht wurde, hat der OGH jüngst bestätigt:

Die Optionseröffnung nach § 15 c lita 1. Fall WGG gilt nur für den Erstmieter; für spätere Mieter ist stets der 2. Fall leg. cit anzuwenden, das bedeutet – sieht man von der freiwilligen Option lit b) leg cit. ab – dass die 10jährige Frist stets mit Abschluss des Mietvertrages beginnt und das Optionsrecht auch nur an die Bezahlung der Grundkosten – siehe jedoch Anmerkung 1) – gebunden ist, die grundsätzlich umfinanziert werden können, will die GBV die Option verhindern.

Doch auch hier gibt es bereits Rechtsmeinungen (getragen von einer Gerichtsentscheidung erster Instanz – unbeschadet einer mietvertraglichen Vorabzustimmung), dass die Umfinanzierung stets der Zustimmung des Mieters bedarf – auch dann, wenn es zu keiner Erhöhung der Miete kommt.

Womit es möglicherweise einer neuerlichen Entscheidung des OGH bedarf.

Es könnte natürlich auch der Gesetzgeber ein Machtwort sprechen, was allerdings aufgrund der derzeitigen Regierungszusammensetzung nicht zu erwarten ist.

Ceterum Censeo… es gibt aus meiner Sicht auch einen positiven Aspekt: Die GBV, die der Arge Eigenheim nahestehen, könnten sich am Markt als „Freiwillige Optionsanbieter" profilieren.

Cato

Anmerkung 1: wahrscheinlich sind vor den 80iger Jahren des vorigen Jahrhunderts die Finanzierungsbeiträge für die Grundanteile in der Regel zu gering, um die Option auszulösen

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 1/2017

Ceterum censeo

Dr. Karl Korinek

Dr. Karl Korinek ist am 9. März 2017 verstorben. Sein Wirken wird an anderer Stelle von Josef Klemen – einem „gemeinnützigen" Weggefährten – gewürdigt.

Der Verfasser dieser Kolumne hatte auch das Glück, den Verstorbenen als exzellenten Verfassungsjuristen und Experten der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft persönlich zu kennen.

So war ich in den 70er Jahren dabei, als Korinek gemeinsam mit Ludwig, Nussbaum und Klemen die Grundzüge eines neuen WGG skizzierte, die sich dann im Wesentlichen im WGG 1979 wieder fanden.

Sein besonderer Vorteil war, dass er als Spitzenfunktionär der „Frieden" sowie Mitglied der Verbandsleitung des GBV-Verbandes mit der Arbeitsweise einer GBV bestens vertraut war und als hervorragender Verfassungsrechtler auch um die juristische Basis der Wohnungsgemeinnützigkeit wusste.

Als Universitätslehrer gelang es ihm, äußerst geeignete Nachfolger heranzubilden.

So war einer seiner seinerzeitigen Assistenten der Sohn unseres langjährigen Verbandsobmannes Dr. Alfred Holoubek, der nunmehrige Lehrstuhlinhaber für Verfassungsrecht an der Wirtschafts-Universität Wien und auch – wie Korinek – Angehöriger des Verfassungsgerichtshofes.

Besonders bin ich stolz, dass Dr. Karl Korinek, mit seinem „Schüler" Dr. Michael Holoubek – er fungierte auch als Mitherausgeber (gemeinsam mit Dr. Klaus Lugger) – als Ko-Autoren, gemeinsam mit vielen anderen prominenten fachkundigen Persönlichkeiten, die noch heute aktuelle Festschrift „Die österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit- ein europäisches Erfolgsmodell" anlässlich meines 65. Geburtstages bei „MANZ" gestalteten. Karl Korinek hat mir in vielen persönlichen Gesprächen ein gutes Sensorium für die Grundzüge der Wohnungsgemeinnützigkeit vermittelt: So hat er stets darauf hingewiesen, dass sie – im „Volkswohnungswesen" verankert – in Balance zwischen Pflichten und Rechten ausgestaltet ist.

So bedingen die „Steuerbefreiung" die „Eigenkapital-Bindungs- und -Verwendungspflicht" der GBV, die an einen „beschränkten Geschäftskreis" und das „Kostendeckungsprinzip" gebunden sind.

Wird an einem dieser Pfeiler gerüttelt, droht das gesamte Gebäude einzustürzen!

Das mag manchem gefallen, der mit dem WGG nichts am Hut hat und der die katastrophalen Folgen auf die Wohnversorgung in Österreich nicht bedenkt.

Ceterum Censeo… ich bin überzeugt, dass wir mit Dr. Korinek einen guten Freund und einen profunden Verfechter der Wohnungsgemeinnützigkeit verloren haben.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2017

Ceterum censeo

Neuer ÖMB-Präsident

Nach 12 Jahren (3 Perioden) hat der Verfasser dieser Kolumne nicht mehr als ÖMB-Präsident kandidiert.

Der Österreichische Mieter- und Wohnungseigentümerbund hat sich stets auch als Partner der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gesehen, wurden schließlich von ihm drei gemeinnützige Genossenschaften gegründet, die österreichweit die von ihm anfänglich selbst vorgenommene Wohnversorgung übernahmen.

Natürlich kann es gelegentlich in Einzelfällen zu verschiedenen Interessenlagen zwischen den GBV und dem ÖMB kommen, die aber nie im Grundsatz bedingt sind – GBV sind ja nicht der Gewinnerzielung, sondern der Kostendeckung verpflichtet – sondern in der Auslegung von Administrationsvorschriften.

Ich hatte auch nie Probleme, bei der Vorbereitung der legistischen Arbeit die wohnrechtlichen Positionen des ÖMB und der GBV zu formulieren und zu vertreten.

Auf der Suche nach einem geeigneten Nachfolger kam mir die Tradition des ÖMB zugute:
Schon Walter Schwimmer war als ÖVP-Bautensprecher erfolgreicher ÖMB-Präsident – so erschien es für mich naheliegend, unseren derzeitigen Bautensprecher, den ich als Freund und Berater begleiten durfte, zu bitten, sich als ÖMB-Präsident zur Verfügung zu stellen.

Zu meiner großen Freude sagte Johann Singer, der ja auch als Bürgermeister Interessensvertreter seiner wohnversorgten Gemeindemitglieder ist, zu und wurde daher am 16. 3. 2017 einstimmig zum neuen ÖMB-Präsident gewählt.

Wie es schon bisher seine Art war, wird Hans Singer wohninteressensausgleichend weiterhin wirken und die gesetzlichen Vorhaben betreiben. Denn auch für den ÖMB ist „die Zufriedenheit im Haus" wichtigstes Ziel.

Ceterum Censeo… ich wünsche Hans Singer als ÖMB-Präsident und ÖVP-Wohnbausprecher für seine interessante und gesamtpolitisch wichtige Tätigkeit viel Erfolg.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 3/2017

Ceterum censeo

Die Welt des Wohnens funktioniert nur mit Hausverstand

Diesen Titel habe ich geklaut; allerdings mit Wissen und Zustimmung des Erfinders.

Mein langjähriger, guter Freund Dr. Wolfgang Louzek – Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen – hat einen bemerkenswerten Gastkommentar in der Presse vom 6. 7. 2017 mit dem Untertitel: „In den Wahlprogrammen fehlt ein ausgewogenes Wohnrecht" geschrieben. Und wie recht er hat! Auch wenn er natürlich primär als Vermietervertreter argumentiert.

Nur wird sich die Politik künftig – im Lichte der letzten OGH-Judikate (Anlass waren die Wiener Richtwerte, die im Vergleich zu anderen Bundesländern niedrig sind – fairerweise darf festgestellt werden, das der Basisrichtwert seinerzeit einstimmig – also auch mit den Stimmen der Vermieterseite zustande kam) – schwerer tun und diese wären wahrlich nicht notwendig gewesen, hätte man sich an die ursprüngliche Konstruktion des „Richtwertes", wie sie der (für den erkrankten Bautensprecher – mittlerweile leider schon verstorbenen – Dr. Keimel) spätere Bautensprecher Dr. Schwimmer ausverhandelte:

Der Richtwert sah nicht nur eine laufende Indizierung sondern auch eine – in ursprünglich 10jährigen Abständen – festgelegte Neufestsetzung vor, womit sichergestellt werden sollte, dass sich der Richtwert an den tatsächlichen Baupreisen orientiert, außerdem wurde erstmals im Wohnrecht der Nachkriegszeit eine Verzinsung des Grundwertes vorgesehen (ein Quantensprung!). Leider haben die Regierung Dr. Schüssel und die Justizsprecherin Dr. Fekter die negativen Folgen einer Aufhebung von Bestimmungen des RichtWG, betreffend die Neufestsetzung und die länderweisen Richtwertbeiräte (die diese vorzunehmen hätten) – trotz Warnungen nicht erkannt!

Dadurch kam es zu einer laufenden Wegentwicklung der Richtwertmieten von den Verkehrswerten (ein funktionierender Richtwert muss meines Erachtens unter, aber nahe den Verkehrswerten liegen).

Wichtig wäre es allerdings auch, die Lagezuschläge im Sinne des § 2 Abs. 3 RichtWG neu zu definieren, meistens sind ehemalige Sanierungsviertel heute mit besonders hohem Wohnwert ausgestattet.

Zuschlagsbegrenzungen, wie sie u. a. die derzeitige Kanzlerpartei präferiert, sind wohl nicht die Lösung. Schon Dr. Keimel sagte völlig zu Recht, der Preis orientiert sich am Markt – wird dieser verdrängt, bilden sich graue Märkte!

Die nächsten legistischen Fehler wurden in den letzten Jahren begangen: Durch zwei mietrechtliche Inflationsmilderungsgesetze kam es zu weiteren Marktverzerrungen, die nahe an eine Enteignung herankamen. Jedenfalls wäre es besser und auch sozial verträglich (tunlichst für alle Wohnrechtsbereiche), laufend eine jährlich Indizierung vorzunehmen.

Ein so adaptiertes RW –System ist ist meines Erachtens ausgewogen.

Besonders wichtig ist es aber auch, kontinuierlich eine angemessene Neubautätigkeit einschließlich großflächiger Sanierungen und Nachverdichtungen zu ermöglichen und somit die Wohnungsangebote so zu erhöhen, damit der Markt die Altmieten einbremst.

Ceterum Censeo: ...natürlich gibt es noch weitere, wichtige Adaptierungen, die positive Auswirkungen auf das Wohnen haben, wie z. B. volle Preistransparenz im Vertrag, Entfall der Rechtsgebühr, „zinsbildende Belohnung" bei nachhaltiger großflächiger Sanierungstätigkeit ohne Belastung der Mieter – unter Erhaltung des Standards – jedoch nur für künftige Vertragsabschlüsse, Abschaffung des Mietadels (begünstigte Eintrittsrechte außer des privilegierten Personenkreises), Mindeststandards im ABGB – insbesondere im Hinblick auf befristete Mietverträge –, „Querulantenregelung" (fehlende Zustimmung soll durch den Außerstreitrichter ersetzt werden) und optionale Mindestrücklage im WEG, Klarstellung des § 15c lit.a Z 1 WGG (Auslegung vor 5Ob 177/16i) sowie Rückkehr zur 10jr USt-Verwohnung bei WGG-Optionswohnungen; Ust-Stundungen für sofortige Eigentumsbildung von Wohnraum für den Eigenbedarf, etc.

Cato

Ceterum censeo

Nobody is perfect

In meiner letzten Kolumne (BBK 4/2017) hat der Schreibfehlerteufel zugeschlagen und ist weder mir beim Korrekturlesen noch der Redaktion aufgefallen:
Das „Wiener Richtwertedikt" ist natürlich nicht dem OGH sondern dem VfGH zu verdanken – ich ersuche um Entschuldigung für diesen Fehler – Sorry!

Nobody is perfect… gilt natürlich auch für den Ideenwettbewerb, insbesondere auch im laufenden Wahlkampf – es werden so manche Vorschläge unterbreitet, die einer sachlichen Logik entbehren.

Da wird immer wieder – aus vordergründig verständlichen Gründen, das Wohnen leistbarer zu machen – der „alte Hut" der Mietzinsdeckelung ins Spiel gebracht, was aber zu einer fatalen Fehlentwicklung führen würde: Sieht man von preisgedeckelten Zwangseinweisungen ab (was in unserer rechtsstaatlichen Demokratie wohl nur in Notzeiten vertreten werden kann), führt eine Mietpreisgrenze, die deutlich unter dem Marktpreis liegt, entweder zu Leerstehungen oder zu – wohl verbotenen – Ablösezahlungen (alle Älteren können sich noch gut erinnern, dass bis zur Einführung der Richtwerte – damals waren diese noch marktnahe – kaum eine Wohnung – trotz Strafandrohungen – ohne verbotene „Schwarzgeldleistungen" zu erhalten war), was fatale Folgen nach sich zieht:

1. Da die Zahlungen infolge der zu erwartenden Rechtsfolgen kaum beweisbar sind, fallen alle Mieter um Subjektförderungen um, die sie bei normaler Miete erhalten könnten;
2. Natürlich speisen diese Zahlungen auch nicht die Hauptmietzinsreserve und tragen daher zur Verschlechterung des Hauses bei;
3. Der Finanzminister schaut durch die Finger; Daher sind „schwarze" Zahlungen zutiefst unsozial, substanzgefährdend und gemeinschaftsschädlich!

Wie könnte man wirklich „leistbares Wohnen" ermöglichen?
Die Hauptpreistreiber liegen bei den Grundkosten und auch bei überzogenen Ausstattungsvorschriften: Ein Grundpreis der „leistbares Wohnen" ermöglicht, wäre z. B. erzielbar durch:

1. Baulandwidmungen mit einem zwingenden Anteil an förderbaren Wohnbauten samt Sanktionen, wie Rückwidmungen oder Baulandabgaben nach etwa 10 Jahren, wobei die Verbauung für den Eigenbedarf sanktionsbefreiend wirken sollte;
2. Ermöglichen von gleichzeitigem Baurecht und Wohnungseigentum auf einer Liegenschaft, wobei eine teilweise Überlassung des Baurechtes zu förderbarem Bauzins durch den restlichen Abverkauf im Wohnungseigentum gefördert werden kann – dazu gehört auch, Baurechtswohnungseigentum durch eine vernünftige Auslaufregelung attraktiv zu gestalten;
3. die ausfinanzierten Wohnungen von GBV und Gemeinden (deren Preisbildung sollte ins WGG wandern), sind sozial gestaffelt (in beide Richtungen), ohne Eintrittsrechte (ausgenommen der privilegierten Personen) zwischen Grundmiete nach WGG und letzter Kostenmiete zu vermieten.

Ceterum censeo… das Wichtigste ist aber, durch verstärkte Bau- und Sanierungstätigkeit, das Wohnungsangebot über den Bedarf zu steigern.

Cato

WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEIT = KONSUMENTENSCHUTZ

Ceterum censeo

Wohnungsgemeinnützigkeit = Konsumentenschutz

Es könnte fast geplant gewesen sein, dass das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Konsumentenschutzgesetz am selben Tag (8. März 1979) vom Nationalrat verabschiedet wurden: beide Gesetzte haben wesentliche Inhalte, die die Konsumenten vor Übergriffen bewahren sollen. Im WGG sorgen sowohl die zivilrechtlichen als auch die aufsichtsrechtlichen Bestimmungen hierfür. Letztere könnten durchaus noch verstärkt werden: So wären zum Beispiel als weitere Aufsichtsmaßnahmen die Verhängung von Geldbußen über Organmitglieder, wenn sie rechtskräftige, bescheidmäßige Auflagen nicht erfüllen sowie die Einsetzung einer Zwangsverwaltung denkbar, bevor die Gemeinnützigkeit aberkannt wird.

Es ist zwar gesetzlich vorgesorgt, dass nach dem Entzug der Gemeinnützigkeit den Eigentümern nicht mehr zukommen soll als beim Ausscheiden (einbezahlte Einlagen zuzüglich nicht entnommener Gewinne) und dass die zivilrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Entgeltbestimmungen des WGG) weiterhin die Mietobjekte schützen, allerdings könnte die gewährte Wohnbauförderung – vor allem in Bundesländern, die nur GBV und Gemeinden als Förderungswerber anerkennen – zurückverlangt werden, was natürlich zu einer Verteuerung der Wohnungen führen muss.

Außerdem unterliegen die nicht gemeinnützigen Bauvereinigungen auch nicht mehr den laufenden – durch aufsichtsbehördliche Maßnahmen gestärkte – Gebarungskontrollen.

Eine andere, letztlich ungeklärte Frage ist, was passiert, wenn zwar nicht Anteile an einer GBV in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft verkauft werden (hierfür gibt es strenge, mit Nichtigkeit bedrohte Auflagen), sondern an Muttergesellschaften, die ihrerseits Anteile an GBV halten. Obwohl es durchaus fundierte Rechtsmeinungen gibt, die solche Umgehungsgeschäfte dem Verkauf von Anteilen an einer GBV gleichhalten, wäre es dennoch der Rechtsklarheit wegen sinnvoll, wenn der Gesetzgeber klare Bestimmungen erlässt, die den Eigenkapitalschutz einer GBV auch in diesen Fällen sicher stellt.

Ceterum censeo:
…dass diese Fragen nicht nur Gedankenspielereien sind, erweist der Alltag.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2017

CETERUM CENSEO 2018

Ceterum censeo

Regierungsprogramm Wohnen

Alea iacta est: Die SPÖ hat sich selbst aus dem Rennen genommen; und das nicht nur nach der geschlagenen Nationalratswahl 2017, sondern – auch am Beispiel „Wohnen" gemessen – schon lange Zeit vorher als führende Regierungspartei. Eigentlich schade, dass eine staatstragende Partei so sehr an der Realität und der wirtschaftlichen Vernunft vorbei agieren kann. Dem Wahlsieger Kurz und seinem ÖVP-Team gelang es, mit der FPÖ in vielen Fragen richtige Antworten auf die Fragen der Zeit und so auch zum Thema Wohnen zu finden; persönlich kann ich das gesamte Verhandlungsergebnis Wohnen, an welchem natürlich auch unser Bautensprecher Hans Singer maßgeblichen Anteil hat, voll unterschreiben. Ich nehme an, dass dies ebenso für die ARGE Eigenheim zutrifft und wahrscheinlich, soweit es das Teilthema WGG betrifft, auch über weite Strecken – vor allem in den zentralen Fragen – die gesamte GBV-Branche.

Mir sind zum Thema WGG lediglich einige Anmerkungen eingefallen: Als Sanktionsmöglichkeiten für die Aufsichtsbehörden wäre die Zwangsverwaltung, auch unabhängig von einem Entziehungsverfahren, bei nicht erfolgter rechtskräftig aufgetragener Mängelbehebung – sowohl für die GBV als auch deren Gesellschaftsanteile – zu ermöglichen. Wie schon im Regierungsprogramm formuliert, sollten Treuhandhaltungen von Gesellschaftsanteilen rechtsunwirksam werden, jedoch verbunden mit einer Meldepflicht durch die Finanzbehörden.

Die Bedarfsprüfung wurde in der letzten WGG-Novelle aus Gründen der möglichen EU-Rechtswidrigkeit durch eine höhere Mindestkapitalausstattung ersetzt, wobei dem Branchenwunsch, diese analog dem Bankwesengesetz festzulegen, leider nicht entsprochen wurde. Grundsätzlich besteht gegen die Wiedereinführung der Bedarfsprüfung aus Sicht der GBV sicher kein Einwand, wenn klar ist, dass diese nicht EU-schädlich ist, was möglicherweise das WGG gefährden könnte.

Die mögliche Tätigkeit von GBV-Töchtern im Ausland wurde in der letzten Schwarz-Blauen Koalition eingeführt, um „Entwicklungshilfe gemeinnütziger Tätigkeit", vor allem bei neuen EU-Staaten oder Beitrittskandidaten leisten zu können. Sinnvoll wäre, eine gesetzliche Einschränkung auf EU-Staaten und Beitrittskandidaten vorzunehmen, was auch hinsichtlich von Ausnahmegenehmigungen für GBV gelten könnte.

Die Preisbildung bei Gemeindebauten sollte ins WGG verlegt werden, damit wäre es auch klar, dass nach Refinanzierung die Grundmiete gilt. Um dies aber sozial zu gestalten, sollte eine Pendelklausel zwischen Grundmiete und letzter Kostenmiete einkommensabhängig vorgesehen werden. Die Verordnungsermächtigung stünde gemäß Artikel XI BGV den Ländern zu (z. B. wie bei den „Schilling-eröffnungsbilanz-Mieten"); die Preisgestaltung könnte ähnlich den Wohnbeihilfen auf Zeit, beziehungsweise auf Antrag des Mieters (bei Einkommensrückgang) erfolgen. Überdies könnten in diesen Fällen die Eintrittsrechte sozial gestaltet werden.

Ceterum Censeo… Manches von dem Vorgesagten wurde in dieser Kolumne schon behandelt.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 1/2018

Ceterum censeo

Zeit für authentische Interpretationen

In der letzten Zeit häuften sich die Fälle, bei denen die Judikatur Handlungsbedarf sah, bisherige – von Lehre und Praxis überwiegend vorgenommenen – Auslegungen abzuändern; was zwar nur für den Einzelfall Geltung hat, aber aufgrund der Autorität des OGH natürlich von den Anwendern für die Zukunft als Richtschnur angesehen wird.

Es gibt aber auch Auslegungsfälle, die offensichtlich den Intentionen des Gesetzgebers zuwiderlaufen, ohne sich dabei auf eine Judikatur zu stützen. Im Wohnrecht fallen dazu 3 Beispiele auf:

1. § 15c lita Z 1+2 : (verpflichtende Option, wenn Mieter/Nutzungsberechtigte an Bauten mit aufrechter Förderung einen im Gesetz festgelegten Mindestbetrag an Einmalzahlungen – Finanzierungsbeiträge leistet) – nach bisheriger mehrheitlicher Auslegung haftet die Option bei Z 1 am Objekt, hingegen bei Z 2 am Mietvertrag – da der Kolumnenautor bei der Gesetzeswerdung im Rahmen des Expertenteams mitwirken durfte, ist ihm offenkundig, dass die überwiegende bisherige Interpretation der Intention des Gesetzgebers entspricht, was auch durch die Gesetzestexte (siehe insbesondere § 15e (1) lit a und b) klar zum Ausdruck kommt; der OGH folgte allerdings der Ansicht einiger Autoren, wonach unter die Ziffer 1 nur der Erstmieter fällt – für alle anderen ist Z 2 anzuwenden; was praktisch bedeutet, dass das Optionsrecht des Mieters vor Ablauf der Zehnjahresfrist durch einseitig vorzunehmende, nachträgliche (teilweise) Umfinanzierung der Grundkostenanteile der GBV verhindert werden kann, wobei der Eigenmitteleinsatz der GBV vor Wirkung der „Auslaufannuität" durch das laufende Entgelt refinanzierbar ist (§ 17c WGG).

2. § 10a WGG (Veräußerung von Anteilen an GBV); derzeit hat der Gesetzgeber eine Novelle auf Schiene gebracht, der nicht gesetzmäßige Anteilsverkäufe im Wege von „Holdings" verhindern soll. Hier sieht der Textvorschlag bereits eine authentische Interpretation vor.

3. Der OGH judizierte jüngst den Lagezuschlag zum MRG – siehe hierzu Vonkilch in wobl 3/2018

In allen angegeben Fällen wäre es sinnvoll, eine authentische Interpretation anzuwenden, weil einerseits – rückwirkend betrachtet – Ungleichbehandlungen auftreten, andererseits die aktuelle Auslegung zu Ergebnissen führt, die den Intentionen des Gesetzgebers zuwiderläuft.

Ceterum Censeo… gem. § 8 ABGB steht es allein dem Gesetzgeber zu, allgemeingültig Auslegungen des Gesetzes zu treffen. Es sollte daher davon Gebrauch gemacht werden.

Cato

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2018

Ceterum censeo

Dr. Sommer vor den Vorhang!

Herrn Min. Rat Dr. Andreas Sommer wurde am 8. Mai 2018 das Große Goldene Ehrenzeichen für Verdienste um das Bundesland NÖ überreicht. Dadurch hat das Land NÖ sichtbar zum Ausdruck gebracht, dass der Abteilungsleiter des BMDW, der insbesondere für das WGG zuständig ist, jahrelange, erfolgreiche Arbeit leistet, die auch NÖ, das ja nach Artikel 11 BVG für den Vollzug des WGG zuständig ist, zu Gute kommt.
Ich kenne Andreas seit vielen Jahren und darf ihn wohl auch – nicht zuletzt aufgrund unserer langjährigen, ersprießlichen Zusammenarbeit – als guten Freund bezeichnen.
Während meiner 21jährigen Tätigkeit als Obmannstellvertreter des GBV-Verbandes und darüber hinaus bis heute war es Andreas Sommer, der die Weiterentwicklung des WGG und seiner Verordnungen wesentlich gestaltete.
In meinen Augen ist Dr. Sommer – unbeschadet seiner gesellschaftspolitischen Prägung – ein Musterbeispiel des guten österreichischen Beamten. Er ist stets dem Interesse der Republik und der Sache verbunden.
Sein Anliegen ist nie das Verhindern, sondern er war und ist stets bemüht, eine gute Lösung der Sache willen zu erarbeiten.
Und Andreas ist auch ein exzellenter Kenner der Materie. So vermittelt er in vielen Schulungen und Fachartikeln den Personen, denen das WGG ein Anliegen ist, das erforderliche Wissen, auch in sehr komplizierten Rechtsfragen.
Daher darf ich an dieser Stelle Dr. Andreas Sommer herzlich danken und auch zu seiner hohen, verdienten NÖ Landesauszeichnung beglückwünschen.

Ceterum Censeo… dass diese Kolumne von Zeit zu Zeit auch Personen, die sich um die Wohnungsgemeinnützigkeit verdient gemacht haben, vor den Vorhang bitten darf.

Cato

KURZ GEMELDET

Herrn Min.Rat Dr. Andreas Sommer wurde am 8. Mai 2018 das Große Goldene Ehrenzeichen für Verdienste um das Bundesland NÖ überreicht. Die Landesgruppe Niederösterreich gratuliert recht herzlich zu dieser besonderen Auszeichnung und dankt Herrn Min.Rat Dr. Sommer auf diesem Weg ebenfalls für sein Engagement für den Gemeinnützigen Wohnbau.

Von links nach rechts: Dir. Manfred Damberger (ARGE Wohnen-Obmann), KommR Helmut Puchebner (ARGE Eigenheim), Dir. Mag. Peter Sommer (ARGE Wohnen Obmann-Stv.), Min.Rat Dr. Andreas Sommer (BM für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, Abt. Wohnungs- und Siedlungspolitik), Dir. Bmst. Ing. Alfred Graf (GBV Obmann, Landesgruppe NÖ), HR Mag. Helmut Frank (Land NÖ, Abt. Wohnungsförderung)

Ceterum censeo

Mut zur Wiederholung

Der „Mietadel" hat für das WGG keine Bedeutung, da man bisher darunter die Eintrittsrechte mit Deckelung versteht – § 46 MRG, dessen Geltung aufgrund des Kostendeckungsprinzips und der Ausnahmeregelung der §§ 13 (4u.6) sowie 39 (18 Z.2) keine Auswirkung hat. Lediglich, wenn Mietwohnungen, die im Anwendungsbereich des MRG stehen, von einer GBV in Bestand gegeben werden, ist darauf Rücksicht zu nehmen. Im neuen Regierungsprogramm will man vernünftigerweise dem „Mietadel" (mit Ausnahme der bevorrechteten Personen) ein Ende bereiten, weil er unsozial ist, da er einen groben Marktnachteil für diejenigen, meistens junge Leute, die keinen Eintrittsrecht gewährenden Verwandten haben, bringt. Außerdem entgehen durch die Deckelung der Hauptmietzinsreserve wichtige Mittel zur Erhaltung des Hauses.

Der Österreichische Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund (ÖMB) hat aus diesen Gründen in den letzten Jahren immer wieder die Beseitigung des „Mietadels" gefordert, bis dieses Wort allmählich in den allgemeinen Sprachgebrauch überging und damit von einem ursprünglich positiven Inhalt (Eintrittsrechte) einen negativen Beigeschmack (unberechtigte Bevorzugung, die auch zu Missbräuchen einlädt) erhielt; was schließlich dazu führte, dass die Beseitigung des Mietadels Eingang in das Regierungsprogramm fand – wobei nicht einmal das von der SPÖ präferierte „Universalmietrecht" den „Mietadel" zum Inhalt hat. Der Mut zur Wiederholung hat sich also gelohnt!

Die Arge Eigenheim könnte dem „Mietadel" noch eine weitere Bedeutung geben: So sollten bei Wohnungen, die zur Grundmiete gem. §§ 13(6), 14 (7a) und 39 (18) WGG vermietet sind, mit Ausnahme für bevorrechtete Personen, keine Eintrittsrechte mehr bestehen und Neuvermietungen nur mehr an „sozial Bedürftige" erfolgen.

Hier könnte eine VO-Ermächtigung für Landesregierungen analog zu § 39 Abs. 18 Z. 6 WGG geschaffen werden. Außerdem wäre zu prüfen, ob eine Mietabsenkung auf die Grundmiete immer erfolgt oder nur für Personen, die der vorgenannten VO-Ermächtigung entsprechen, zutrifft. Nicht zu vergessen ist – aus sozialen Erwägungen –, auf eine Pendelklausel zwischen letzter Kostenmiete und Grundmiete.

Ceterum censeo… schon Erhard Busek hat den Mut zur Wiederholung in der politischen Diskussion gefordert; er hatte recht.

…es ist nicht einzusehen, dass GBV einen höheren sozialen Auftrag als Gemeinden haben; daher hat für Gemeinden hinsichtlich der Mietzinsbildung das WGG (mit erforderlichem Übergangsrecht) Anwendung zu finden.

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 4/2018

Ceterum censeo

Dauerbrenner

Wie schon in meiner heurigen Aprilkolumne ausgeführt, hat der Gesetzgeber eine (rückwirkende) Klarstellung zum § 10aWGG auf Schiene gebracht und festgehalten, dass auch der mittelbare Erwerb von GBV-Anteilen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit genehmigungspflichtig ist.
Die WBV-GFW (vormals WBV-GÖD) ersuchte darauf bei der Wiener Landesregierung um Genehmigung an, offensichtlich in der Annahme, dass diese erteilt werde.
Nachdem, vermutlich gestärkt durch Sachargumente, das zuständige Regierungsmitglied ankündigte, die Untersagung der mittelbaren Anteilsübertragung zu beantragen, wurde der Genehmigungsantrag der GBV – so hört man – zurückgezogen, nicht ohne wahrscheinlich Gutachten parat zu haben, welche offensichtlich die Rückziehung rechtfertigen. Diese Vorgangsweise kann aber nicht unwidersprochen bleiben und zwar aus gewichtigen sachlichen Gründen.
Das zuständige Amt der Wiener Landesregierung hat vorerst jedenfalls nicht erkennen lassen, von sich aus tätig zu werden, wobei einzelne Stimmen die „heiße Kartoffel" dem Bund zuschieben wollen".
Nur – so einfach geht es meines Erachtens nicht: Die Landesregierungen sind nach dem WGG Aufsichtsbehörden. Schon aus diesem Namen ist abzuleiten, dass sie Aufsicht über GBV führen und erforderlichenfalls selbständig einschreiten müssen; nicht nur über Antrag! Der Gesetzestext des § 29 WGG ist mehr als eindeutig! Dies gilt um so mehr, wenn ein Fall bereits aktenmäßig bekannt ist, woran ja die Rückziehung nichts ändert.
Abgesehen davon, dass sich bei weiterem Nichthandeln diese Angelegenheit vermutlich zum Dauerbrenner im bevorstehenden Gemeinderatswahlkampf entwickeln dürfte, liegt eine Behördenentscheidung im Interesse des betroffenen Unternehmens sowie der gesamten GBV-Branche, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.
Ängste – wie man gelegentlich hört –, dass sich aus Haftungsgründen bei einer Entscheidung wirtschaftliche Nachteile für das Land Wien ergeben könnten, halte ich für deutlich überzogen: demnach dürfte wohl kein Verwaltungsverfahren entschieden werden.

Ceterum Censeo… wir haben ja Gott sei Dank Höchstgerichte, die dem Recht zum Durchbruch verhelfen.

„ Die Wiener Landesregierung hat am 18. September 2017 einstimmig beschlossen, der Anteilsübertragung der WBV-GFW (vormals GÖD) nicht zuzustimmen und hat daher amtswegig ihr Aufsichtsrecht wahrgenommen. Die weiteren Schritte bleiben abzuwarten. Jedenfalls ist jetzt die betroffene GBV am Zug.
Unabhängig davon wird nachgedacht, ob die Aufsichtsrechte noch ausgeweitet werden können."

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 5/2018

Ceterum censeo

Entschließungsantrag zum WGG

Die Regierungsparteien haben am 25. Oktober 2018 einen Entschließungsantrag zum WGG eingebracht, der folgende Schwerpunkte einer WGG-Novellierung zum Inhalt hat:

- Stärkung und Modernisierung der aufsichtsbehördlichen Möglichkeiten durch Schaffung des Instruments eines Regierungskommissärs;
- exakte Definition des Kaufpreises bei Anteilsübertragungen an GBV und Hintanhalten von Umgehungsmöglichkeiten;
- stärkere Verankerung der Wohnzweckbindung gemeinnützigen Wohnraumes;
- Stärkung des Revisionsverbandes im Sinne des Erhalts einer echten Parteistellung im aufsichtsbehördlichen Verfahren;
- Klarstellungen im Bereich der nachträglichen Wohnungseigentumsübertragung beim Geschäftskreis, bei gleichzeitig verstärktem Schutz vor Abfluss gemeinnützig erwirtschafteten Vermögens durch Klarstellungen bei der Genehmigungspflicht für Paketverkäufe;
- Forcierung der Eigentumsbildung bei gleichzeitiger Ansicherung eines breiten, dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes in Ballungsräumen;
- Schaffung einer Wahloption hin zu einer VPI-abhängigen Eigenmittelverzinsung;
- Aktivieren des Eigenmitteleinsatzes in der Bestandssanierung in Form von Vorlagen der GBV;
- Modernisierung der gesetzlichen Bezügeregelungen für Vorstandsmitglieder und Geschäftsführer von GBV;
- im Bereich der Wohnbauinvestitionsbank soll geprüft werden, den möglichen Eigentümerkreis zu erweitern.

Im Bautenausschuss vom 13. November 2018 wurde dieser Entschließungsantrag von ÖVP, FPÖ und SPÖ angenommen und überdies einstimmig ein Antrag beschlossen, der auf das Verbot von Kurzzeitvermietungen (auf Internetplattformen) bei den GBV abzielt.
Die Wirtschaftsministerin Schramböck kündigte die WGG-Novelle für das erste Halbjahr 2019 an.

Ceterum censeo… vielleicht sind noch andere sinnvolle Klarstellungen, wie zum Beispiel die Ausnahme aus dem URG, wie sie sich auch bei Finanzierungs- und Versicherungsinstituten findet, denkbar.

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 6/2018

CETERUM CENSEO 2019

Ceterum censeo

Was sind Verträge wert?

Das Land Wien hat die Bauordnung für Wien den Bedürfnissen angepasst und mit diesem Gesetz ua das WWFSG 1989 (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) geändert, wobei ein richtiger Schritt in Richtung „leistbares Wohnen" im mehrgeschoßigen Wohnbau gesetzt wurde, allerdings – wie ich glaube – überschießend und möglicherweise kontraproduktiv.

Die neu geschaffene – erfreuliche – Widmung „geförderter Wohnbau" verlangt nämlich nach dem Gesetzestext überwiegende Wohnflächen nach dem WWFSG 1989, wobei derzeit von 2/3 auszugehen ist, für die eine Preisobergrenze festgesetzt werden.

Ich befürchte daher, dass diese Widmungsauflage am Markt vorbeischrammt:

Wahrscheinlich ist – ausgehend von den heutigen Liegenschaftspreisen – ein Anteil zwischen 25 und 40 Prozent der Widmungsfläche für den preisgebundenen „geförderten Wohnbau" als realistisch anzusehen; ein höherer Anteil käme mE wohl einer ungerechtfertigten Enteignung nahe, weil durch den (relativ geringen) nicht geförderten Teil kaum ein adäquater Preisausgleich erzielt werden kann. Der Gesetzgeber hat zwar einen großen Spielraum, aber keinen grenzenlosen!

Auch könnte es dazu kommen, dass Widmungen nicht umgesetzt werden, sofern keine Notlagen der Eigentümer und potenziellen Verkäufer vorliegen.

Ob die nunmehr gesetzlich eingeführte Grundpreisdeckelung in der Praxis nachhaltig umsetzbar ist, wird – unbeschadet der vor beschriebenen Grundverfügbarkeit – auch davon abhängen, dass ein entsprechender Mix zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnungen erzielbar ist, was derzeit bei entsprechender Projektgröße noch möglich sein müsste.

Kritisch ist ferner die Bestimmung zu werten, welche die Förderungsauflagen für 40 Jahre auch dann aufrecht erhält, wenn hinsichtlich des mit Förderungswidmung verbundenen Wohnraumes an einer Liegenschaft keine Förderung beansprucht oder diese vorzeitig getilgt wurde, was insbesondere hinsichtlich der Mietzinsbildungsvorschriften möglicherweise einen unangemessenen Eingriff in das Eigentumsrecht, jedenfalls aber eine Vertragsverletzung darstellt; wobei für GBV dies wohl kein Problem darstellt, da sie den Preisbildungsvorschriften des WGG unterliegen und damit vorrangig dem Kostendeckungsprinzip.

In Vergessenheit dürfte nämlich der am 29. 11. 1988 geschlossene Staatsvertrag gem. Art. 15a B-VG geraten sein (auch wenn er seiner ursprünglichen Verfassungsbestimmung entkleidet wurde, gilt er doch mE weiter), wonach sich die Länder verpflichten, hinsichtlich der mit der Wohnbauförderung verbundenen, notwendig zu erlassenden Zivilrechtsbestimmungen, sich bestimmter Eingriffe zu enthalten, so insbesondere bei gänzlicher Förderungsrückzahlung.

Ceterum censeo … das Gegenteil von gut ist meistens gut gemeint.

Wien, Jänner 2019 / Cato mj.

ceterum censeo //

Rasche Umsetzung des Entschließungsantrages zum WGG

In meiner Kolumne vom November des Vorjahres habe ich detailliert die Inhalte des Entschließungsantrages dargelegt. Die Wirtschaftsministerin hat im Bauenausschuss, der diesen Entschließungsantrag ergänzend beschloss, erklärt, die Novelle noch im ersten Halbjahr 2019 auf Schiene zu bringen.

Die Wirtschaftsministerin wird, wie man jetzt absehen kann, ihr Versprechen halten können.

Mittlerweile wurden die technischen Verhandlungen auf Basis des Entschließungsantrages im BMDW abgeschlossen, der erarbeitete Text wurde von den Bautensprechern der Regierungsparteien koordiniert sowie akzeptiert und an die Regierungsspitze weitergereicht. Es ist anzunehmen, dass demnächst diese WGG-Novelle 2019 in die allgemeine Begutachtung mit angemessener Fristsetzung geht und nach Sichtung und Bewertung der einlangenden Stellungnahmen eine Regierungsvorlage noch in diesem Frühling dem Hohen Haus zugeleitet wird.

Das Regelwerk dieser Novelle ist weitgehend dem ausführlich gegliederten Entschließungsantrag zu entnehmen; eine konkrete inhaltliche Wiedergabe ist aber dem zu erwartenden Begutachtungsentwurf samt seinen sehr ausführlichen erläuternden Bemerkungen vorbehalten.

Diese Novelle ist aus der Sicht eines an den technischen Verhandlungen Mitwirkenden ein Beweis für die konstruktive und zielgerichtete Arbeit dieser Regierungskonstellation, die von den jeweils Zuständigen engagiert umgesetzt wird.

Ceterum censeo ... es ist leicht möglich, dass der geneigte Leser meines Beitrages schon den Begutachtungsentwurf zur WGG-Novelle 2019 in Händen hält, wenn er diese Kolumne liest.

Cato mj./9. 4. 2019

bbk - Bau- und Bodenkorrespondenz 2/2019

ceterum.censeo

Einmal gemeinnützig, immer gemeinnützig

Manchmal frage ich mich, wie ein Gesetz zu formulieren ist, damit es deutungsfrei das wiedergibt, was intendiert war. **§6ABGB** bestimmt jedenfalls, wie ein Gesetz auszulegen ist: **„Einem Gesetze darf in der Anwendung kein anderer Verstand beigelegt werden, als welcher aus der eigentümlichen Bedeutung der Worte in ihrem Zusammenhange und aus der klaren Absicht des Gesetzgebers hervorleuchtet."**

Auch wenn ich zugebe, dass der §20 WGG mit seinem Abs.1 Z1 lit.a+b nicht unbedingt als Beispiel für klarverständliche Gesetzesformulierungen dient, so weisen seine anderen Vorgaben doch deutlich den Willen des Gesetzgebers aus.

Über die zivilrechtliche Wirkung des **Grundsatzes „einmal gemeinnützig, immer gemeinnützig"**, der sich aus dem §20 ergibt, bestehen dennoch von ernstzunehmenden Kommentatoren divergierende Rechtsansichten, die ich beim besten Willen in Anwendung des §6ABGB nicht nachvollziehen kann.

§20(1)WGG eröffnet: **„Für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages** in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des §20a zutreffen, wird folgendes bestimmt: ..."

Aus dieser Formulierung ist **messerscharf zu schließen,** dass von dieser Gesetzesanordnung **nur Bestandverträge und nicht „Nutzungsrechte, die sich aus dem Eigentum ableiten",** betroffen sind. **Demgemäß sind die einschlägigen Bestimmungen des §20 auf diese Nutzungsrechte nicht anwendbar!**

In seiner **Z2a** ordnet die eingangs zitierte Gesetzesbestimmung die **Ausnahme von dem vorerwähnten Grundsatz an:** „... wenn an einem Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand der Baulichkeit **zugunsten des bisherigen Mieters gemäß den §15b bis 15e** Wohnungseigentum begründet (oder bereits begründetes Wohnungseigentum veräußert) worden ist, gelten diese Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht und jene des Mietrechtsgesetzes nach Maßgabe dessen §1 Abs. 1, 2 und 4. (In den Überschriften zu den §§15b bis 15e finden sich allesamt die Worte: „nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum" und stehen darin im Unterschied zu den §§15 und 15a, die die sofortige Eigentumsbildung regeln.)"

Die Z2 und 2b i.Z.m. Z3. ordnen für alle anderen Fälle des §20 Abs.(1) die Festschreibung des vorzitierten Grundsatzes an.

Ein **starkes Argument** ist jedenfalls aus 1183 dBlgenNR XXII.GP (zu BGBL. I Nr. 124/2006)-EB zur Z 20 und 21 (§ 20 Abs.1 Z 2,2a und 2b WGG) zu entnehmen, worin ausdrücklich festgehalten ist, dass:

2. a) Geht eine Baulichkeit **später: „nach Errichtung, also NICHT etwa im Zuge der Einräumung von Wohnungseigentum aus Anlass der Errichtung (§15WGG),** an einen nicht gemeinnützigen Erwerber über ... so sind weiterhin die wohnzivilrechtlichen Teile des WGG ... anzuwenden (§20 Abs.1 Z3 WGG).

Am 12.6.2019 haben ÖVP und FPÖ die ausverhandelte Gesetzesnovelle zum WGG nach Bruch der Regierung als Initiativantrag eingebracht und am 13.6. mit Fristsetzung bis zum 2.7.2019 bedacht. Es ist daher anzunehmen, dass etwa mit Ende August dieses Jahres die WGG-Novelle 2019 mit ihren meisten Bestimmungen in Kraft getreten ist.

Ceterum censeo ... ein großer Wurf ist gelungen! In meiner nächsten Kolumne möchte ich darauf eingehen.

Cato mj. 17.6.2019

ceterum.censeo

WGG-Novelle 2019

Es ist soweit: die seit Jahresbeginn verhandelte WGG-Novelle wurde nach Bearbeitung des Begutachtungsentwurfes als Initiativantrag der beiden ehemaligen Regierungsparteien eingebracht und von diesen und den NEOS im NR und im Bundesrat beschlossen. Feststellungen des Bautenausschusses und ein Entschließungsantrag des NR rundeten das Gesetzeswerk ab.

Die fundierte legistische Arbeit der zuständigen Abteilung des BMDW, die die Verhandlungen des kleinen Teams, dem auch ich angehören durfte, in Gesetzestexte goss, ermöglichte es, den Gestaltungswillen der ehemaligen Regierungsparteien unter Berücksichtigung von Sachargumenten umzusetzen.

Die Novelle hat 4 Schwerpunkte:

- Schutz der gemeinnützigen Vermögenswidmung
- Erleichterte Eigentumsbildung
- Sicherung der heimischen Mietwohnbestände
- Zukunftsfähigkeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Diese Kolumne wäre überfordert, in Detailbestimmungen einzugehen: es werden noch viele Fachartikel, vor allem aber Informationsveranstaltungen folgen. Ein paar Highlights möchte ich aber doch erwähnen:

„Stärkung der Aufsicht [Regierungskommissär, Anteilsübernahme der Länder, Parteienstellung und Begutachtungsrecht des Verbandes]"; „Fitness und erhöhte Properness für Organmitglieder", "AirBnB-Verbot für GBV";

3-maliges Antragsrecht auf Begründung von Wohnungseigentum für Mieter bei Optionswohnungen zwischen dem 6. und Ablauf des 20. Jahres – bei laufenden Optionswohnungen zwischen dem 16. und Ablauf des 20. Jahres; freiwilliger Verkauf ab dem 6. Jahr; ausdrückliche Hinweispflicht auf WE-Optionsrechte im Mietvertrag; keine Optionsverhinderung in laufenden Mietverträgen durch Umfinanzierungen; nachträgliche Eigentumsbegründung an Mieter wurde zum Hauptgeschäft; Veräußerung von Wohnungen nur nach Anbot an Mieter; bei Verkauf an Mieter bei älteren Bauten [Baubewilligung älter als 20 Jahre] Vorschau gem. § 20 Abs. 2 WEG anstelle Gutachten gem § 37 Abs. 4 WEG; Klarstellung bei Paketverkäufen;

Mögliche Bevorzugung von Gewaltopfern; „Spekulationsverhinderung" [15-jährige Spekulationsfrist bei Vermietung durch Erwerber – Richtwert, ohne Zu- und Abschläge; bei Verkauf – Fristanpassung der bisherigen Regelung]; „Transparenz" [Grundbuchsanmerkung der Vermietungsregelungen]; keine Option bei Kleinwohnungen; „Anreiz für Sanierungen" [EVB-Vorlagen verlängern die Frist zur Absenkung auf Grundmiete]; Klarstellung gegenüber KSchG; EVB-Klarstellung bei gerichtlichen Erhöhungen; WE-Option nur an Inländer und Gleichgestellte – auch bei freiwilligem Anbot, soweit Förderung aufrecht; GBV-Tätigkeit vorrangig für Inländer und Gleichgestellte";

Maßnahmen für erneuerbare Energie; Kurzzeitbefristungen bei Heimen und Sozialeinrichtungen; Grundstücke an andere GBV, auch zum Selbstkostenpreis; Klarstellung bei steuerpflichtigen Ausnahmegeschäften; GBV-Verwaltung auch für Bestände gewerblicher Töchter; Neudefinition der umfassenden Sanierung; bedingte URG-Anwendung; Klarstellung von Einmalzahlungen bei Baurechtsverträgen; befristete Leerstandskosten bei Nachverdichtungen als Grundkosten; neuerliche befristete Optierungsmöglichkeit als Verwaltungsvereinigung.

Ceterum censeo ... von Zeit zu Zeit gelingt es doch, auch gegen Widerstände Sinnvolles umzusetzen. Sinnvoll ist es auch, die **„Erläuternden Bemerkungen"** zu beachten!

Besonderer Dank gebührt auch unserem Bautensprecher Hans Singer, der gemeinsam mit anderen Abgeordneten unsachliche Störversuche abgewehrt und durchgestanden hat.

Cato mj. 14.7.2019

ceterum.censeo

Ansparen im WGG

25 Jahre St. Wolfgang brachte neben Feiern und Rückblicken auf die Leistungen der ARGE auch interessante Gedanken zur Weiterentwicklung des WGG: Andreas Vonkilch entwickelte eine dritte Eigentumsbildungsschiene, bei der neben der sofortigen Eigentumsbegründung nach den §§ 15 und 15a sowie dem Optionsmodell nach § 15b ff ein echtes Ansparmodell entstehen soll, welches schon vor langer Zeit Andreas Sommer erwog und Christian Zenz weiterentwickelte.

Eckpfeiler diese Models könnte ein Ansparen des Kaufpreises durch einen Zuschlag zur Kostenmiete in der Höhe der Grundmiete nach § 14 (7a) sowie ein Rechtsanspruch auf Wohnungserwerb nach erfolgter Refinanzierung ohne zusätzlichen Kapitalbedarf für den Erwerbswilligen sein, wobei die Gesamtkosten wohl durch einen modifizierten § 15a abgebildet und die geleisteten Finanzierungsbeiträge gemäß § 17 angerechnet werden könnten.

Vorteile dieses Models wären:

- Ein kontinuierliches Ansparen auf den Wohnungskauf durch den Mieter.
- Wahrnehmung als „echter" Mietkauf.
- Erhöhung der Identifizierung mit der „eigenen" Wohnung.
- Vorzeitige Lukrierung von Erträgen über die Miete durch die GBV.

Zu überlegen wären natürlich noch weitere Rahmenbedingungen für:

- die Abtretung des Anspruchs einschließlich letztwilliger Verfügungen;
- den vorzeitigen Ankauf;
- den Verzicht auf das Ansparmodell vor oder nach Erreichung des Rechtsanspruches (im Hinblick auf den geleisteten Zuschlag zur Kostenmiete und zu den Finanzierungsbeiträgen für die modifizierten § 15a-Komponenten);
- die Beliebigkeit dieser Modelle durch die GBV;
- steuerliche Maßnahmen und Anpassung an andere wohnrechtliche Bestimmungen, wie insbesondere WEG und BTVG.

Ceterum censeo ... dass diese interessante Weiterentwicklung die Attraktivität der GBV stärkt.

Cato mj. 27.9.2019

ceterum.censeo

Makler im Kreuzfeuer der Politik

Nachdem die Regierungsverhandlungen zwischen Türkis und Grün erst im Anlaufen sind (die ARGE ist inhaltlich wohl vorbereitet) und eine WGG-Novelle mit vielen wichtigen Neuerungen erst am 1. August dieses Jahres in Kraft getreten ist, gibt es aus meiner Sicht in unserer unmittelbaren Materie nichts zu berichten. Daher wage ich mich in das benachbarte Gebiet der Makler.

Zugegebenermaßen führen Makler nicht die Sympathietabelle der Berufe an, allerdings sind in allen Berufen die Seriösen etwa gleich verteilt.

Die Makler gehören zur Berufsgruppe der Immobilientreuhänder, gemeinsam mit den Verwaltern und Bauträgern. Wie die Bezeichnung schon zum Ausdruck bringt, haben sie Treuhandfunktion gegenüber beiden Vertragsparteien, ähnlich der Notare und Anwälte, sofern sie nicht ausdrücklich die Interessen einer Partei vertreten.

Der politisch knapp vor den NR-Wahlen 2019 vorgebrachte Vorschlag, generell nur die Auftraggeber (üblicherweise die Vermieter) mit den Provisionen zu belasten, ist nicht der Stein der Weisen, weil natürlich der Vermieter diese Kosten in die Miete einpreisen wird, was bei unserem Richtwertsystem schwer nachvollziehbar ist und der Vermieter diesen „Aufschlag" auf Bestandsdauer wertgesichert kassiert.

Sinnvoller wäre es, die Treuhänderfunktion herauszuarbeiten, die Mieterrechte gegenüber den Maklern auszubauen (Informationspflicht mit verstärkter Haftung) und das Honorar zu teilen.

Der ÖMB hat hierzu seinerzeit vorgeschlagen, dass der Vermieter über Mieterwunsch verpflichtet wird, den Mieterhonorarteil des Maklers vorzufinanzieren und durch einen befristeten Mietzuschlag zu refinanzieren.

Ceterum censeo ...
Die Politik ist gut beraten, Probleme nicht durch Schnellschüsse zu lösen.

Cato mj. 21.11.2019

CETERUM CENSEO 2020

ceterum.censeo

DIE HOFFNUNG STIRBT ZULETZT

Auch im Kapitel Wohnen merkt man, dass die neuen Regierungspartner Ihre Pflöcke eingeschlagen haben:

Im ersten Abschnitt gibt es Anforderungen an die Länder, die beim nächsten Finanzausgleich umgesetzt werden sollen, aber auch einen Appell an den Bundesverfassungsgesetzgeber, eine sinnvolle Vertragsraumordnung zu realisieren. Eine Übereinstimmung der Parlamentsparteien, welche schon in den Vorperioden diverse parlamentarische Anträge eingebracht haben, gibt es hierzu schon längst.

Im zweiten Abschnitt ist neben dem Schwerpunkt der Eigentumsbildung die Zurücknahme des Vorsteuerberichtigungszeitraumes sowie die Überprüfung der Anwendung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes postuliert. Aber auch das Ansparmodell für den Mietkauf findet seinen Platz.

Der dritte Abschnitt ist der Baulandmobilisierung gewidmet. Hoffnung macht, dass das Instrument des Baurechtes attraktiver gestaltet werden soll – auch in Richtung Liegenschaftsteilbaurecht (Stockwerkseigentum).

Der vierte Abschnitt widmet sich dem Wohnungseigentum und seinen organisatorischen Regularien. Allerdings wurde offensichtlich der geltende § 29 WEG (außerordentliche Verwaltung) nicht mitbedacht, der schon jetzt eine klare Mehrheitsentscheidung (mit verstärkten Minderheitsrechten) vorsieht. Wichtig wäre eine „Querulanten-Regelung" (mit richterlicher Überprüfung) für Angelegenheiten der Einstimmigkeit.

Der fünfte Abschnitt fordert leistbaren Wohnraum und die Vorbereitung zur Neugestaltung des gesamten Wohnrechtes. Aber auch die Ökologisierung, die Transparenz des Mietrechtes und der Preisbildung, die Nachverdichtung sowie gezielte Förderungsmaßnahmen der Länder werden verlangt.

Die Forderung zum Wohnrecht „Right to Plug" (sechster Abschnitt) ist verständlich, bedarf aber eines Finanzierungsmodells, wobei das WGG hier schon teilweise eine Vorreiterrolle einnimmt.

Im siebten Abschnitt „Wohnbauförderung" will die Bundesregierung im Wege des Finanzausgleiches auf die Länder Einfluss nehmen, um eine Zweckbindung zu erreichen. Zudem soll die Sanierung in der WBF gestärkt und die Länder bewegt werden, eine effiziente Baulandbewirtschaftung zu fördern.

Der achte Abschnitt widmet sich dem „Leerstand und der Mindernutzung". Dieser Ansatz wird wohl ohne Zwangsmaßnahmen nicht auskommen.

Der neunte Abschnitt fordert „Maklerprovisionen nach dem Bestellungsprinzip". Hinsichtlich der Auswirkungen desselben verweise ich auf meine letzte Kolumne.

Ceterum censeo ... dass die vorangeführten Zusammenfassungen die Highlights des Regierungsprogrammes 2020 zum Thema Wohnen wiedergeben. Deren Umsetzung könnte wohl auf die Mühen der Ebene stoßen, insbesondere im Hinblick auf die Überarbeitung des gesamten Wohnrechtes.

Cato mj. 03.01.2020

ceterum.censeo

CORONAVIRUS BEEINFLUSST ALLE LEBENS-BEREICHE

Wer hätte noch vor zwei Wochen gedacht, dass das Leben in Österreich und auf der ganzen Welt durch einen Virus auf die Erhaltung der Primitivfunktionen zurückgestuft wird?

Dass diverse Veranstaltungen wie Konferenzen oder Versammlungen abgesagt wurden, empfanden viele noch als angenehme Entlastung, als es allerdings ans „Eingemachte" ging und die Ausübung unserer Berufstätigkeit dank der einschneidenden, aber richtigen Maßnahmen unserer Regierung schwerstens behindert wurde, wurde mir bewusst, wie verletzlich die menschliche Gesellschaft eigentlich ist.

Wie viele andere Betriebe, die nicht der Aufrechterhaltung des Gesundheitswesens, der öffentlichen Ordnung oder der Primärversorgung der Menschen dienen, wurden auch die GBV innerhalb kürzester Zeit „gezwungen", Notmaßnahmen, wie z.B. „Heimarbeit" zur bestmöglichen Schonung unserer Mitarbeiter zu installieren und vor Herausforderungen gesetzt, die damit einhergehenden organisatorischen Probleme kurzfristig zu meistern:

Ich weiß heute noch nicht, ob dadurch die Arbeit für unsere Kunden zufriedenstellend erbracht werden kann, aber ich will es hoffen!

Ceterum censeo ... dass in Zeiten der Not die Menschen ihr Bestes geben, um die schlimmsten Schäden für unsere Leben abzuwenden.

Cato mj. 15. 03. 2020

ceterum.censeo

15. Covid-19 Gesetz: HeizKG

CORONA HAT UNS AUCH LEGISTISCH IM GRIFF

Der geneigte Leser erkennt schon an der Zahl dieses Sondergesetzes, welches am 5. Mai 2020 kundgemacht wurde, wie viele Gesetze (die dazu erlassenen Verordnungen nicht mitgezählt) in der kurzen Zeit seit dem „Shutdown" erlassen wurden. Und es werden sicher noch mehrere Gesetze folgen, die zwar ein Ablaufdatum haben, aber auch nicht in Begutachtung gingen.

Ursprünglich wollte ich eigentlich die coronabedingte Novelle zur GRVO beleuchten, die sich aber noch in Vorbereitung befindet. So kam mir die im Titel angeführte (befristete) HeizKG-Novelle zurecht, welche vom BMDW auf die Reise geschickt wurde: Um die Gesundheit der Bewohner durch die Ablesung nicht zu gefährden, wird den Wärmeabnehmern die Möglichkeit (aber nicht die Verpflichtung) übertragen, eine Selbstablesung vorzunehmen. Außerdem wird die Möglichkeit einer Hochrechnung eröffnet – und zwar auch dann, wenn mehr als 25 Prozent der beheizten Fläche nicht abgelesen werden können, sofern keine Selbstablesung erfolgt.

Der Wärmeabnehmer hat aber während der Zeit der Corona-Gefährdung auch kein Recht, eine Ablesung zu verlangen.

Ceterum censeo ... wer hätte sich noch im Jänner gedacht, wie sich derzeit unser Leben gestaltet.

Cato mj. 15. 03. 2020

ceterum.censeo

NACHDENKEN ERLAUBT

Die „Corona-Novelle" der GRVO liegt zur Unterschrift bereit und dürfte beim Erscheinen dieser Kolumne in Kraft getreten sein- jedenfalls ein wesentlicher Beitrag, dass GBV ihrem sozialen Auftrag ohne Beanstandungen wegen Verletzung der „Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit" befristet nachkommen dürfen.

Dieser Tage hat der EuGH ein Urteil gefällt, wonach von den Tieren verlassene Hamsterbauten zu schützen sind, wenn die Rückkehr der Tiere nicht auszuschließen ist.

Dass dieses Judikat für Bauträger Folgen zeitigen wird, ist nicht von der Hand zu weisen; wie zeitliche Folgen, die auf die künftige Ausführung von Bauten wirken, wobei wahrscheinlich diesbezüglich das bisherige „Ziesel-Problem" vernachlässigbar sein dürfte sowie auch Folgen, die bedeutende wirtschaftliche Auswirkungen zeitigen.

Die „Vorlaufzeit" zur Umsetzung (nicht nur) von Wohnbauten wird weiter wachsen und mehr Vorbereitungs- und Rechtfertigungsarbeit benötigen; freilich auch – positiv- die Anstellung von Überlegungen zur nachhaltigen Gestaltung und Erhaltung unserer Umwelt.

GBV erhalten nach der ERVO für ihre Arbeit ein Pauschalentgelt von- im Regelfall- 3% der reinen Baukosten und Kosten der Außenanlagen für alle Arbeitsschritte, die sie vom Grunderwerb bis zur Fertigstellung des Bauwerkes einschließlich der Gewährleistungsarbeiten zu erbringen haben, wobei durch viele Jahre- jedenfalls bis zur Schaffung der ERVO- der Arbeitsschwerpunkt bei der Bauausführung- auch zeitmäßig-lag.

In den letzten Jahren, vor allem im städtischen Raum, entwickelte sich die Bauvorbereitungsphase langsam zum „hotspot" als Kostentreiber. Es ist an der Zeit, darüber nachzudenken- will man die Wirtschaftlichkeit der GBV-Arbeit nachhaltig gewährleisen-, wie diese stetig wachsende Vorbereitungsarbeit- und –zeit zusätzlich finanziell entschädigt werden kann. Wir wollen sicher nicht leistbares Wohnen erschweren; steht man aber zum Kostendeckungsprinzip, muss dieses auch –durch intelligente und wertvermehrende Maßnahmen- gewährleistet werden.

Ceterum censeo ... ich könnte mir vorstellen, dass diese „Vorbereitungspauschale" (die natürlich in einer vernünftigen und vertretbaren Relation zum Bauverwaltungsentgelt stehen muss) an Parameter, wie nachhaltige Umweltschonung, Energiesparen und Bewohner bezogene Kriterien (z.B.: Jugend-, Alten-, und Behindertengerechtigkeit sowie Stimulierung von demokratie- und integrationsförderndem Zusammenleben) aufsteigend zu knüpfen ist.

Cato mj. 07.07.2020

ceterum.censeo

WEG-NOVELLE IN VORBEREITUNG

Das BMJ hat eine WEG-Novelle in (Teil-)Umsetzung des Regierungsprogrammes auf den Weg gesandt und in Arbeitsgruppen vorbereitet. Derzeit beraten die Regierungsparteien darüber.

Schwerpunkte des Entwurfs des BMJ sind: Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Willensbildungen der Wohnungseigentumsgemeinschaften unter Beachtung von Schutzinteressen (leichter) zu ermöglichen, jeweils unter Anpassung der Bezug habenden Paragraphen des WEG.

Die GBV, als größte WE-Verwalter Österreichs, haben in der letzten Novelle bereits die Möglichkeit erhalten, in ihrem Bereich (§14a Abs. 2. Z. 5 und 5a WGG) Maßnahmen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie sowie Herstellung der Leitungsinfrastruktur für die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge als weitere „fiktive" Erhaltungsarbeiten umzusetzen. Es wäre nur naheliegend, wenn ihnen der Gesetzgeber die Möglichkeit gäbe, dies auch als Verwalter von Wohnungseigentum ohne erschwerende Prozesse zu tun.

Es liegt nun an den Regierungsparteien, die grundsätzlich begrüßenswerten Überlegungen des BMJ sinnvoll auszuweiten, um das gesamte Regierungsprogramm zum WEG zu realisieren.

Ceterum censeo ... so sehr die Politik berechtigterweise Schwerpunkte setzen will, sollte doch die Umsetzung des Regierungsprogrammes innerhalb einer Materie nicht zum „Fleckerlteppich" herabgestuft werden.

Cato mj. 09. 09. 2020

ceterum.censeo

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Dass GBV sich einem Corporate Governance Kodex (CGK) zu unterwerfen haben, steht seit der GRVO-Novelle 2018 fest, wobei dem GBV-Verband die Möglichkeit eingeräumt wurde, einen branchenbezogenen CGK zu erstellen.

Dieser Kodex steht seit einiger Zeit in Beratung und ist dessen Fertigstellung und Beschlussfassung demnächst zu erwarten, ist ja ein vollständiger Corporate Governance Bericht (CGB), der auf einen CGK Bezug zu nehmen hat, von mittelgroßen und großen GBV i. S. d. § 221 Abs. 1 UGB für alle Geschäftsjahre anzuwenden, die nach dem 31. 12. 2020 beginnen.

Näheres bestimmt § 2b der geltenden GRVO, insbesondere den Kreis der Betroffenen, der nicht nur Vorstand, Geschäftsführung, Aufsichtsrat und leitende Mitarbeiter, sondern auch die Eigentümer umfasst.

Vom CGK darf auch abgewichen werden, was aber im CGB zu erläutern und zu begründen ist.

Die Organe des GBV-Verbandes haben mehrere Entwürfe diskutiert und konnten einen Vorschlag erstellen, der von der Delegiertenversammlung demnächst in Kraft gesetzt werden dürfte. Es ist anzunehmen, dass der CGK sofort nach Beschlussfassung veröffentlicht wird.

Ceterum censeo ... Der CGK – im Zusammenhang mit dem CGB, der übrigens dem Auszug nach § 28 Abs. 8 WGG anzuschließen ist und damit öffentlich wird – kann sicher ein wesentlicher Beitrag werden, unsere Branche noch positiver in der Öffentlichkeit zu besetzen.

Cato mj. 09. 11. 2020

CETERUM CENSEO 2021

ceterum.censeo

CORONA: ERSTE AUSWIRKUNGEN

Corona zeigt auch in unserer Branche Auswirkungen. Obwohl sich diese zwar im vertretbaren Rahmen halten, sind sie doch zu beachten.

Den Zweiflern, ob § 1104 ABGB auch Corona bedingte Sperren abdeckt, sei gesagt, dass mittlerweile ein Judikat – wenn auch vorerst nur in der ersten Instanz – vorliegt, wonach dies bestätigt wird und diese Bestimmung auf Lokalvermietungen anzuwenden ist. Es dürften sogar öffentliche Förderungsmaßnahmen nicht zur Gegenverrechnung berechtigen. Sehr wohl ist aber beachtlich, dass teilweise Nutzungsmöglichkeiten bei der Geltendmachung einer Zinsminderung zu berücksichtigen sind [z.B.: generelle Restaurantsperre, die aber den Speisenabverkauf über die Straße ermöglicht oder vorhandene Teilnutzungsmöglichkeiten eines Verkaufslokals].

§ 1104 greift nicht bei Wohnungsmieten, da die Benutzung von Wohnungen ja nicht coronabedingt behördlich untersagt wird. Hier wirken aber Corona-Sondergesetze, die sowohl einerseits eine begrenzte Stundung als auch andererseits ein befristetes Exekutionsverbot anordnen.

Bei einer mittelgroßen Wiener GBV haben sich aus heutiger Sicht [noch liegt kein Jahresabschluss vor] beispielsweise die Mietenrückstände im Vorjahresvergleich etwa verdoppelt, auch stiegen die Leerstehungskosten um ca 40 %.

Letztere mögen ein Einzelfall oder auch situationsbedingt [z.B. Wohnungsübergaben knapp vor dem Vergleichsstichtag] sein. Es werden wohl erst die Jahresabschlüsse 2020 einen genaueren Branchenüberblick ergeben.

Ceterum censeo ... GBV haben natürlich auch einen Sozialauftrag, der z.B. erwarten lässt, dass Mietenstundungen, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden, zu gewähren sind, wozu uns auch der coronabedingte § 1a GRVO ermächtigt.

ceterum.censeo

MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DES § 15h WGG

Die WGG-Novelle 2019 brachte viele Änderungen. Eine davon war die Verschärfung der Spekulationsverhinderung im Zuge der nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung.

Einerseits wurde die Verhinderungsfrist auf 15 Jahre ausgedehnt und andererseits wurde – neben der Spekulationserlösabschöpfung – auch eine Preisbindung für den Vermietungsfall implantiert.

Diese letzte Beschränkung kann natürlich auch auf die Preisbildung nach § 23 Abs. 4c i. Z. m. § 18 Abs. 3b WGG Auswirkungen haben; auch wenn die Beschränkung befristet ist und der Vergleich für die offenkundige Unangemessenheit der Fixpreise mit freifinanzierten Objekten (bei § 15d-Fällen unter Berücksichtigung von zu übernehmenden Verpflichtungen) abstellt.

Im Zuge der Gesetzeswerdung wurde diese Facette auch erörtert und grundsätzlich als eher geringfügige (sowie gewollte) Preisdämpfung angesehen.

Viele GBV, vor allem in westlichen und südlichen Bundesländern, werden davon wohl nicht betroffen sein, da gelegentlich Landesförderungen Preisvorschriften treffen, die manchmal im Widerspruch zu § 21 (4) WGG stehen und damit Zivilrecht verletzen.

Es stellt sich die Frage, wie hoch ein allfälliger Preisabschlag, der sich auf § 15h WGG bezieht, anzusetzen ist. Diesbezüglich gehen die Ansichten von Sachverständigen oft auseinander; manche meinen auch, dass keine Preisreduktion vorzunehmen wäre.

Ceterum censeo ... derzeit ist ein entsprechendes Verfahren bei einer Wiener GBV anhängig; es wird wohl abzuwarten sein, was allenfalls der OGH davon hält.

ceterum.censeo

RÜGEPFLICHT IM SPANNUNGSVERHÄLTNIS ZWISCHEN § 15a ABS. 2 UND § 16 ABS. 8 MRG

Eine Anmerkung vorweg: Diese Kolumne ist für die GBV ein echtes Minderheitsthema, da für von GBV *errichtete* Bestandseinheiten u. a. die Bestimmungen der §§ 15a u. 16 MRG keine Anwendungen finden, es können aber von GBV *verwaltete* Einheiten betroffen sein.

Nun wird im Erkenntnis des OGH 5 Ob 146/20m aber diese Problematik offenbar und aktualisiert.

Der OGH bemühte sich, mit diesem Erkenntnis eine gerechte Lösung zu finden; die allerdings m. E. nicht gelang – er scheiterte dabei wohl an der unklaren Gesetzesformulierung.

Der Inhalt des § 15a Abs. 2 letzter Satz war vom Gedanken geprägt, „eine ‚Vermieterfalle' zu vermeiden und dem Vermieter eine Verbesserungsmöglichkeit zu geben, um einer Zinsherabsetzung zu entgehen".

Allerdings sollte man davon ausgehen, dass ein redlicher Vermieter seine Bestandseinheiten kennt und wohl wissen muss, welche Kategorie-Merkmale die zu vermietenden Wohnungen erfüllen. So kann diese „Rügepflicht" wohl sinnvollerweise nur die konkrete Unbrauchbarkeit (nicht aber das – auch teilweise – Fehlen) einzelner Kategorie bestimmender Bestandteile betreffen; demnach schießt der Gesetzestext über das beabsichtigte Ziel hinaus.

Der OGH versucht nun im vorgenannten Erkenntnis das Spannungsfeld zum § 16 Abs. 8 MRG (welche als Schutzbestimmung den befristeten Mieter davon bewahren soll, während des aufrechten Mietverhältnisses durch berechtigte Geltendmachung von Mietzinsreduktionen seine Chancen auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses zu zerstören) zu minimieren, schafft es aber meiner Meinung nach nicht.

Der OGH hält zwar an seiner bisherigen Judikatur fest, gänzliches Fehlen eines Kategorie-Merkmales nicht zum Gegenstand der Rügepflicht zu machen, was aber gerade hinsichtlich des – Erkenntnis gegenständlichen – Erfordernisses des zeitgemäßen Standards einer Badegelegenheit dann doch nicht gelten soll.

Es ist – mit Verlaub – wirklich weltfremd, wenn der OGH im zitierten Erkenntnis ausführt „Nach Ansicht des Senats bedeutet die Verlängerung der Frist des § 16 Abs. 8 MRG daher nicht, dass der Mieter bei einem befristeten Mietverhältnis die Rüge gemäß § 15a Abs. 2 MRG auch noch innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses erheben kann."

Wahrscheinlich wird sich (fast) jeder Vermieter überlegen, wenn er kostenaufwendige Mängel über Rüge des Mieters beheben soll, dieses befristete Mietverhältnis zu verlängern. Wenn nämlich diese Annahme nicht zuträfe, wäre die Fristverlängerung des § 16 Abs. 8 MRG wohl unnötig.

Ceterum censeo ... auf dieses Problem sollte der Satz „Roma locuta, causa finita" wohl keine Anwendung finden.

Zukunft Wohnbau 3/2021

ceterum.censeo

WEG-NOVELLE AUF RATEN?

Die WEG-Novelle 2022 wurde in Begutachtung geschickt; die Frist hierfür endet am 13. 8. 2021.

So sinnvoll die Regelungsvorschläge der Begutachtungsvorlage auch sind; es wurde in ihr leider nur Teil des Regierungsprogrammes umgesetzt. Man kann gespannt sein, welche Änderungsvorschläge in den diversen Stellungnahmen auf den Tisch kommen.

Da es sich um eine allgemeine Begutachtung handelt, erspare ich mir, hier den Inhalt des Ministerialentwurfs wiederzugeben, sondern versuche – durchaus aus meiner Sicht – auf zwei Schwerpunkte des Regierungsprogrammes beispielsweise zu verweisen:

Mindestrücklage: Hier wird zwar vom Betrag und Grundsatz ein vertretbarer Ansatz gefunden, warum allerdings ins WEG sterbendes Recht [Kategoriemietzins] übernommen wird, anstelle dem Wunsch der Regierungsparteien zu entsprechen („In Anlehnung an den gemeinnützigen Wohnbau sind auch im privaten Mehrparteienwohnbau verpflichtende Erhaltungsrücklagen zu implementieren"), erscheint nicht akzeptabel. Dazu kommt, dass bei Beibehaltung der bisherigen Formulierung GBVs – sie sind immerhin die größten WE-Verwalter – in Schwierigkeiten kommen werden, da der Gesetzesvorschlag das Baualter, wie im EVB abgebildet, nicht berücksichtigt.

Das Regierungsprogramm fordert auch: „Die Durchführbarkeit von **notwendigen Erhaltungsmaßnahmen** ist u. a. durch Überprüfung der verfahrensrechtlichen Vorschriften zu erhöhen; Maßnahmen zur **Dekarbonisierung** sind nicht mehr unter Verbesserung, sondern unter Erhaltung zu subsumieren."

Im Gesetzesentwurf sind nur Ansätze bei den Durchsetzungsrechten des Wohnungseigentümers zu finden.

Ceterum censeo ... eine WEG-Novelle in zwei oder mehreren Schritten ist nicht das Gelbe vom Ei; was erwartet uns dann erst bei der geplanten MRG-Novelle, wenn schon bei einer ideologisch nicht problematischen Materie, wie dem WEG, Umsetzungsprobleme auftreten?

Cato mj. / Wien, am 6. 7. 2021

Zukunft Wohnbau 4/2021

ceterum.censeo

COVID-19 IM LICHTE DES § 1104 ABGB

§ 1104 ABGB legt fest, dass unter anderem bei Seuchen der Bestandsnehmer von der Entgeltzahlung befreit ist, wenn der Bestandsgegenstand nicht gebraucht oder benutzt werden kann.

Bei Teilnutzungsmöglichkeit wird wohl ein angemessenes Zinsminderungsrecht angenommen werden können. Wie schon in erstinstanzlichen Entscheidungen zum Ausdruck kam, wird Covid-19 als Seuche im Sinne des § 1104 ABGB anzusehen sein. Diese Rechtsmeinungen wurden mittlerweile auch durch zwei (nicht rechtskräftige) Entscheidungen des Landesgerichts Wien bestätigt; der Anspruch auf Entgeltentfall oder -minderung setzt auch keine Substanzschädigung des Bestandsobjektes voraus. Diese Rechtsmeinung wurde schon ab ovo von vielen namhaften Juristen vertreten; allerdings gab es auch einige abweichende Ansichten. Ebenso war umstritten, dass der Umsatzrückgang als Gradmesser einer Zinsminderung herangezogen werden kann, wobei offensichtlich nicht bedacht wurde, dass der OGH bereits 2005 entschieden hat, dass die Bemessung der Zinsminderung am Umsatzrückgang nicht zu beanstanden sei. Auch wurde vorerst klargestellt, dass öffentliche Förderungen nicht, der Fixkostenzuschuss keinesfalls seitens des zinsbefreiten Mieters weiterzugeben sind. Wenn auch der Umsatzersatz nicht so eindeutig zu beantworten ist, kam doch das Landesgericht zur Ansicht, dass im gerichtsanhängigen Fall auch dieser nicht dem Vermieter gebührt, weil die untergegangene Nutzungsmöglichkeit kein Vermögenswert des Mieters sei, den dieser an den Vermieter zu leisten hätte und der durch den Lockdown-Umsatzersatz zu substituieren wäre sowie mangels Widmung des Staates dieser nicht an die Stelle des Mietzinses treten kann. § 1104 ABGB kann freilich abbedungen werden; allerdings ist dies auch kein Freibrief für den Vermieter. Das Gericht kam zur Ansicht, dass der gänzliche Ausschluss von § 1104 ABGB ohne irgendein Entgegenkommen des Vermieters sittenwidrig wäre, was z. B. einen besonders niedrigen Mietzins bedeuten könnte, sollte dieser Ausschluss vereinbart werden.

Ceterum censeo ... unsere GBV haben sich in aller Regel als Vermieter – schon von allem Anfang an – entsprechend den bisher judizierten Rechtsansichten verhalten.

Cato mj. 3. 11. 2021

ceterum.censeo

GRVO-BUDGETBEGLEITGESETZ

Die lange in der Warteschleife der Koordination gelegene GRVO wurde am 12. Oktober 2021 kundgemacht:

Neben der legistischen Klarstellung zu den Themen „Beteiligungen, Angemessenheit, Altverträge und Wiederbestellungen, Corporate Governance, Fit&Proper" sowie den übersichtlichen Abschnittsbezeichnungen scheinen mir drei weitere Neuerungen berichtenswert: Unter der Bezeichnung „Geschäftsführung und Bezüge-Obergrenzen" gelang so etwas wie eine „Quadratur des Kreises": Altrecht (mit den Bezüge-Obergrenzen) wurde – entsprechend dem einstimmigen Entschließungsantrag des NR aus der letzten Legislaturperiode – im Neurecht implantiert, wobei auch dem Gesetz entsprechend klargestellt wird, dass bei den Höchstsätzen alle allfälligen „Töchter"-Bezüge inbegriffen sind.

Unter der Überschrift „Finanzgebarung" wurde – offensichtlich aufgrund der unerfreulichen Erfahrungen mit der Commerzialbank Mattersburg und in Auslegung des § 23 (1) WGG – bestimmt, dass die Vermeidung von Risiken stärker zu gewichten ist als eine Optimierung der Erträge – hier könnte auch nach mM § 1a (1) der geltenden GRVO als Hilfestellung herangezogen werden. Zur „Auftragsvergabe" ordnet die Verordnung – die mit Ausnahme der Bestimmungen zur Corporate Governance am 13.10.2021 in Kraft trat – an, dass mindestens drei Angebote von grundsätzlich nicht verbundenen Unternehmen (Personen) einzuholen sind, sofern nicht eigene Beteiligungsgesellschaften zu marktüblichen Konditionen beauftragt oder im IKS festgelegte Betragsgrenzen nicht überschritten werden.

Das aktuelle Budgetbegleitgesetz, welches angekündigt aber noch nicht in Begutachtung ist, setzt endlich eine langjährige Forderung der Arge Eigenheim um, wonach der Vorsteuerberichtigungszeitraum beim Erwerb von Mietwohnungen mit Kaufoption von GBV von 20 auf zehn Jahre verkürzt werden soll. Allerdings bedarf das Inkrafttreten mit Beginn 2023 einer Korrektur, da sonst zwischen dem 1.4. und 31.12.2022 der derzeitige gesetzliche Zeitraum von 20 Jahren gilt, was man dann als „Schildbürgerstreich" bezeichnen könnte.

Ceterum censeo ... was lange währt, kann doch noch gut werden.

Cato mj. / 1.11.2021

Zukunft Wohnbau 6/2021

CETERUM CENSEO 2022

ceterum.censeo

ÖKOSOZIALES STEUERREFORMGESETZ 2022

Heureka! Es ist geschafft!!! Nach vielen Anläufen und mehrfachen Festschreibungen in Regierungsprogrammen konnte – im letzten Augenblick (Stand Beschlussfassung Budgetausschuss des NR) – verhindert werden, dass der Vorsteuerberichtigungszeitraum für Kaufoptionswohnungen im Sinne des WGG auf 20 Jahre verlängert wird.

Unseren – der Arge Eigenheim verbundenen – Abgeordneten darf für ihre langjährigen und hartnäckigen Bemühungen aufrichtig gedankt werden. Sie haben dadurch sichergestellt, dass sich Wohnungen, die nach zehn Jahren von GBVs im Wohnungseigentum erworben werden, nicht um ca. zehn Prozent verteuern und damit die Eigentumsbildung nicht erschwert wird.

Es gibt aber auch Wermutstropfen: Trotz mehrfachen Versuchen sind von der Rücknahme des 20-jährigen Vorsteuerberichtigungszeitraum nur Wohnungen, die nachträglich in das Wohnungseigentum aufgrund eines Anspruches gem. § 15c WGG übertragen werden, betroffen; Jedenfalls schwappen also ab 1.4.2022 Garagen und Abstellplätze in die 20-Jahres-Regelung. Einer sinnvollerweise vorzunehmender Klarstellung – siehe unten – harren noch Wohnungen, die im „schlichten" Eigentum erworben werden oder auch an denen bereits Wohnungseigentum begründet wurde.

Den GBVs, die in ländlichen Gebieten arbeiten, liegen vor allem die Reihenhäuser am Herzen, die aber durch zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten in Wahrheit keine Probleme bereiten dürften: An Reihenhäusern kann Wohnungseigentum begründet und über den WE-Vertrag de facto „Alleineigentum" wiederhergestellt werden, wie z. B. durch Benützungsvereinbarungen sowie Erhaltungs-und Verbesserungsregelungen.

Einfamilienhäuser könnten vielleicht doch wieder überwiegend als Soforteigentumsbauten errichtet werden.

Allerdings vertrete ich die Ansicht, dass auch die Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen, an denen bereits Wohnungseigentum begründet wurde, unter die Begünstigung des zehnjährigen Vorsteuerberichtigungszeitraumes fallen, da der vom Gesetz geforderte „Anspruch gemäß § 15c WGG" dadurch erfüllt wird, dass in dessen ersten Absatz ausdrücklich auf § 15b WGG Bezug genommen wird und dieser alle nachträglichen Eigentumsübertragungen umfasst. Ich hoffe, dass Kommentatoren, die Finanzbehörde und allenfalls letztlich die Gerichte dieser sinnvollen, gesetzeskonformen und kundenfreundlichen Auslegung folgen.

So bleiben Abstellplätze sowie Garagen über. Bei Geschäftslokalen können durch vertragliche Vereinbarung die Vorsteuern auf den Käufer übertragen werden.

Ceterum censeo ... So bewahrheitet sich wieder einmal der Ausspruch: „Was lange währt, wird endlich gut" oder Hartnäckigkeit zahlt sich aus!

Cato mj. / 16. 1. 2022

NACHSCHLAG:

Der Nationalrat beschloss in 2. und 3. Lesung am 20. 1. 2022 folgende Klarstellungen zum Gesetzestext: Im § 12 Abs. 10, 3. und 4. Unterabsatz, werden die Wortfolgen „Übertragung einer Wohnung in das Wohnungseigentum aufgrund eines Anspruches gemäß § 15c" durch die Wortfolge **„Eigentumsübertragung – ausgenommen von Geschäftsräumen – aufgrund eines Anspruches gemäß § 15c"** ersetzt;

und im § 18, Abs. 10, wird die Wortfolge „Wohnungen betreffen, die nachträglich in das Wohnungseigentum aufgrund eines Anspruches gemäß § 15c WGG übertragen wurden", durch die Wortfolge **„Eigentumsübertragungen – ausgenommen von Geschäftsräumen – aufgrund eines Anspruches gemäß § 15c WGG betreffen"** ersetzt.

Ceterum censeo ... Meine Hoffnung wurde – dank des Engagements unserer Abgeordneten – noch vor Beschlussfassung des Gesetzes erfüllt; sogar die Garagen/Abstellplätze wurden noch „gerettet". Die Wohnungseigentümer werden es ihnen danken!!!

Cato mj. / 20. 01. 2022

ceterum.censeo

RASCHE FLÜCHTLINGSHILFE

Die furchtbaren Ereignisse, die der russische Krieg gegen die Ukraine verursacht, bringen unsagbares Leid und Lebensgefahr für Menschen – auch für Zivilisten und Kinder – sowie Zerstörungen von wichtigen Sachwerten, die die Lebensqualität in der Ukraine nachhaltig einschränken werden.

Erwartungsgemäß bringt dieser Krieg auch eine Flüchtlingswelle ins Rollen. Wie schon anlässlich der vergangenen Nachbarschaftskatastrophen soll und wird diesmal wieder Österreich aktive Hilfe leisten, natürlich auch für Menschen, die in unserem Land Schutz und Unterkunft suchen. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben einen verfassungsgesetzlichen Auftrag [Volkswohnungswesen], leistbaren Wohnraum für Menschen, die ihn benötigen, zur Verfügung zu stellen. Wahrscheinlich anders als Gott-sei-Dank unsere Landsleute haben Flüchtlinge in aller Regel kaum Geldmittel zur Verfügung, die selbst bei preiswerten Wohnungen benötigt werden. Wenn GBV helfen sollen, benötigen sie – anders als private Unternehmer – hierfür eine rechtliche Deckung, da sie ja dem objektbezogenen Kostendeckungsprinzip durch das WGG verpflichtet sind.

Sofern also die – befristete – Ermächtigung erteilt wird, [ähnlich wie anlässlich der Covid-19-bedingten Folgen] könnte ausnahmsweise eine unternehmensbezogene Betrachtungsweise herangezogen werden, wodurch unsere Bauvereinigungen, natürlich im Zusammenwirken mit Ländern, Gemeinden und geeigneten Betreuungsorganisationen – insbesondere durch präkaristische Überlassung von Wohnraum – helfen könnten; eine Refundierung der Betriebskosten wäre tunlichst anzustreben.

Ceterum censeo ... Das WGG bietet doch einige Möglichkeiten, im Wege von Durchführungsverordnungen rasch zu helfen.

Cato mj. / 12.3.2020

Zukunft Wohnbau 2/2022

ceterum.censeo

DIE MECHANISMEN DES MARKTES

Seit geraumer Zeit beklagen wir, dass Wohnen immer weniger leistbar ist, was vor allem bedeutet, dass leistbarer Wohnraum immer knapper wird. Hierfür gibt es natürlich Gründe, wie zB die Nichtvermietung, aber auch die Hortung günstigen Wohnraumes, vor allem in Objekten, für die der Vollanwendungsbereich des Mietrechtes gilt und die vor allem in Ballungsräumen liegen.

Für den Wohnungsbestand der GBV ist dies freilich nicht der Grund: GBV produzieren nicht mutwillig Wohnraumleerstand – sie erhalten ja ein kostendeckendes Entgelt. Allerdings bewirkt der leistbare Wohnungsmangel im Altbestand auch eine Verknappung, was wiederum einen verstärkten Leistungsdruck auf die GBV ausübt und damit die Mangelware leistbare Wohnung durch „Bau- und Grundpreisanheizung" verteuert. Verstärkt wird dieser Effekt durch den überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs und Mangelerscheinungen, die durch Pandemie und Kriegsfolgen verursacht werden. Ursachen verlangen aber Lösungen, die je nach gesellschaftspolitischer Ausrichtung als solche angesehen werden. Da gemäß unserer Verfassungslage wohnrechtlich dirigistische Eingriffe, wie zB eine wirksame Leerstandabgabe für ungenutzten Wohnraum gesetzgeberisch in Bundeskompetenz fallen und hierfür vor allem die große Regierungspartei keine Umsetzungsbereitschaft zeigt, bleibt den Ländern nur eine Kompetenzverlagerung zu verlangen. Das wäre zum Beispiel denkbar, wenn das „Volkswohnungswesen" – Art. XI BVG – um diesen Tatbestand verkürzt wird (zu beachten wäre aber, dass gerechtfertigte Leerstandgründe nicht „bestraft" werden) – hier könnte man auch gleich die „Vertragsraumordnung", die allseits unbestritten ist, mitnehmen, welche nachhaltig auf die Grundpreisbildung Einfluss nehmen könnte. Fehlentwicklungen sind aber grundsätzlich an der Wurzel zu bekämpfen: So könnten zum Beispiel langjährige (überwiegend ÖMB-) Vorschläge realisiert werden, die sich auch (teilweise) in Regierungsprogrammen finden:

1) Beseitigung des Mietadels: Die Preisdeckelung bei Wohnungseintritten hat mit Ausnahme der mj. Kinder und der Eheleute (Verpartnerte) zu entfallen.
2) In den Mietverträgen ist die Ermittlung des Richtwertmietzinses samt allen Zu- und Abschlägen darzustellen.
3) Die Neufestsetzung der Richtwerte ist in periodischen Abständen wieder einzuführen; weiters wäre zu überdenken, inwieweit das Lagezuschlagsverbot aufrecht zu erhalten ist und wie die Ermittlung der Lagezuschläge erfolgt.
4) Die vereinbarte Mietzinswertsicherung ist einheitlich für alle bestandsrechtlichen Verträge jährlich entsprechend dem VPI, nach einer Übergangsregelung anzupassen.
5) Alle Gemeindewohnungen sind hinsichtlich der Preisbildung ins WGG mit einer Übergangsregelung zu überführen.
6) Das Bodenbeschaffungsgesetz wäre zu evaluieren.

Ceterum censeo ... der leider verstorbene, von mir außerordentlich geschätzte langjährige ÖVP-Bautensprecher Otto Keimel hat immer wieder richtigerweise festgehalten, dass die Marktwirkung nie ausgeschlossen werden kann, weil ja sich dann sofort ein grauer Markt bildet (zur Erinnerung: verbotene Ablösen!!). **Cato mj. / 7.5.2022**

ceterum.censeo

DIE WGG-NOVELLE 2022

Die WGG-Novelle 2022, die kurzfristig als Initiativantrag eingebracht wurde, ist – ohne Übergangsfristen – am 1. Juli 2022 in Kraft getreten.

Anlass war wohl vor allem die Sicherung der Revision. Auf die sonstigen Inhalte erspare ich mir hier einzugehen, weil unsere Interessensvertretung bereits am 7. Juli eine umfangreiche und – wie üblich fundierte – Information im Wege eines Verbandsrundschreibens den Mitgliedsunternehmen zukommen ließ.

Natürlich hat eine seriöse Interessensvertretung (wie die unsrige) mögliche Risiken juristischer Natur aufzuzeigen, um uns vor Schaden zu bewahren. Nur gelegentlich gewinne ich den Eindruck, dass vielleicht doch eine Wertung zugrunde gelegt wird, die dem Gesetzgeber nicht in den Sinn kam: Eine neue WGG-Bestimmung in Widerspruch – besser gesagt, in mangelnder Übereinstimmung mit einem älteren Gesetzesauftrag – zu bringen (§ 10a versus § 7), halte ich doch möglicherweise für überzogen; ebenso daraus zu schließen, dass die Bezug habenden Materialien zum aktuellen Gesetz nicht oder kaum beachtlich wären (was abstrakt gesehen, bei gleichrangig widersprechenden Anordnungen wohl zutreffend ist). Schließlich handelt es sich im vorliegenden Fall um eine neuere Bestimmung des gleichen Gesetzes, der im Zweifel – wenn überhaupt ein Widerspruch herauslesbar ist – wohl der Vorrang eingeräumt werden muss.

Natürlich ist ein Zweifelsantrag bei Aufsicht und Finanz nie von Nachteil. Wenn aber der Gesetzgeber die Neuerung offensichtlich in Übereinstimmung mit einer jüngst ergangenen Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes („primär" auf die Deckung des Wohnbedarfs ausgerichtete erstmalige Wohnungseigentumsbegründung und „primär" vermögensbildende nachträgliche Übertragung von Mietwohnungen in das Wohnungseigentum mit jeweils unterschiedlichen Preisbildungsvorschriften) erlässt und damit einen geringen Spielraum eröffnet, darf wohl auch die Frage gestellt werden, ob ein Widerspruch vorliegt.

Ceterum censeo ... irgendwann wird wohl auch diese Frage geklärt sein, vielleicht auch unter Einbeziehung des § 8 ABGB – siehe § 20 Abs.1 Z 2a WGG i.d.F 2022! **Cato mj. / 8.7.2022**

Zukunft Wohnbau 4/2022

ceterum.censeo

PREISBREMSEN IM WOHNBAU

Krieg in Europa und die damit im Zusammenhang stehenden Versorgungsprobleme sorgen für kräftige Energiepreissteigerungen und galoppierende allgemeine Teuerungen, was die Armut bis in den Mittelstand unserer Gesellschaft vertieft, staatliche Hilfsprogramme an ihre Grenzen führt und unseren sozialen Frieden gefährdet.

Die Regierung ist redlich bemüht – wenn auch bisher ohne nachhaltige Erfolge – gegenzusteuern.

Mit Einmalzahlungen ist zwar relativ schnell und einfach zu helfen; sie können auch sozial gestaffelt werden, bringen aber keine Nachhaltigkeit und verpuffen bald. Teuerungsbremsen können auch problematisch werden, wenn sie zu Marktverzerrungen führen.

Es sind dringend Maßnahmen geboten, um unser Land nicht dauerhaft sozial zu gefährden.

Ein zentrales Problem sind jedenfalls galoppierend steigende Wohnkosten, die letztlich die Gesamtbevölkerung treffen.

Dringend geboten erscheint daher eine sinnvolle Mietkostenindizierung:

Aufgrund der hohen Inflation ist heuer mit einer weiteren Steigerung der Kategorie-Mieten zu rechnen, weil die gesetzliche Fünf-Prozent-Klausel in diesem Jahr bereits zum dritten Mal überschritten werden dürfte. Zugegeben: Es handelt sich hier um geringere – sozial verträglichere – Mietpreise; allerdings sind davon überwiegend sozial schwächere und ältere Personen betroffen. Außerdem wird die Wirksamkeit der Zwei-Jahres-Klausel bei Richtwertmieten auch absehbar, was zu umso deutlicheren Preissteigerungen führt; wie übrigens auch im WGG-Bereich Mieten nach § 13 (6) und § 14 (7a) sowie der EVB zweijährig indiziert werden.

Dies ist unbefriedigend und es bedarf einer Neuordnung:

Über alle Rechtsformen hinweg sollte für den Bereich des Wohnens jährlich ab 1.1.2024 eine Indizierung aller Mieten in der jeweiligen Höhe der gesetzlich ermittelten Pensionsanpassungen (Indexsteigerungen) nach dem ASVG erfolgen. Alle bis zu diesem Zeitpunkt bisher vorgesehenen Wertanpassungen entfallen. Der Vorteil: Jeder Mieter trägt zur Wertsicherung in der Höhe bei, die jedenfalls sein Einkommen steigt, da auch bei Berufstätigen Kollektivvertragsverhandlungen die Wertsicherungen in der Regel berücksichtigen und es zu keinen – kaum nachvollziehbaren – Mietsteigerungen kommt. Die Vermieter können dadurch sicher sein, dass künftig (willkürlich und unvorhersehbare) Aussetzungen gesetzlicher Mietenerhöhungen entfallen.

Um darüber hinaus eine sozial wirksame und nicht marktverzerrende Preisbremse für das Wohnen zu sichern, soll in allen Bundesländern eine allgemeine Wohnbeihilfe – wie z. B. in Wien – eingeführt werden, die auch Betriebs- und Verbrauchskosten (insbesondere für Heizen und Warmwasser) umfasst.

Ceterum censeo ... Wohnen ist ein Grundbedürfnis, wofür bei Bedarf die öffentliche Hand Hilfestellung zu leisten hat.

Wien, am 28. 8. 2022 / Cato mj.

ceterum.censeo

EWG – EINE LEX IMPERFECTA – ODER WIE SCHAFFE ICH ES, GUTE IDEEN ZU ZERBRÖSELN

Die Regierungsvorlage zum EWG lässt jeden Wohnrechtler verzweifeln:

Nicht nur, dass man sich die Begutachtung ersparen hätte können – schließlich sind in die RV keinerlei Änderungsvorschläge, deren es massive gab, eingeflossen, sondern es wird – die Föderalisten mögen es mir verzeihen, ein neuer legistischer Hemmschuh eingebaut:

Jede Änderung bedarf der Zustimmung der Länder!

Als ob Verfassungsmehrheiten einzelner Bestimmungen (aus Kompetenzgründen) nicht schon gewichtig genug wären! Ist man sich übrigens schon sicher, die erforderlichen Verfassungsmehrheiten zu erlangen?

Es fehlen derzeit schlicht die notwendigen wohnrechtlichen Bestimmungen – wie zum Beispiel Duldungspflichten –, auch wenn geplant sein soll, wohnrechtliche Begleitbestimmungen zu schaffen, wobei durch das EWG i.d.F.d.RV eine nachfolgende Begleitgesetzgebung massiv erschwert wird, weil problematische Festlegungen getroffen und einzementiert werden, wie zum Beispiel:

Bis 2025 (also 15 Jahre – sic!!! – vor der gesetzlichen Umstellungsverpflichtung) müsste von Wohnungseigentümern eine davon abweichende Entscheidung getroffen werden, dass doch jeder Wohnungseigentümer selbst für seine Beheizung sorgt – oder dass eine solche abweichende Entscheidung nur einstimmig (!) getroffen werden kann.

Stilllegungsanordnungen von Wärmeversorgungsanlagen für fossile Brennstoffe sind jedenfalls zu wenig.

Hoffentlich erwartet man nicht, alle offenen Fragen durch die Gerichte klären zu lassen: Die Rechtsanwender und die Justizverwaltung werden sich bedanken.

Ceterum censeo ... da sowohl das BMK als auch das BMJ in grüner Verantwortung liegen, hätte man sich doch eine entsprechende politische Koordinierung erwartet, die jetzt wohl einzig beim Hohen Haus liegt.

Wien, am 5.11.2022 / Cato mj.

NOTIZEN